
DIPLOMARBEIT

Herr Ing.
Gerhard Kranzl

Auswirkungen des Energieausweises auf den Immobilienmarkt

Mittweida, 2013

DIPLOMARBEIT

Auswirkungen des Energieausweises auf den Immobilienmarkt

Autor:

Herr Ing. Gerhard Kranzl

Studiengang:

Wirtschaftsingenieurwesen

Seminargruppe:

KW09wVA

Erstprüfer:

Prof. Dr. rer. oec. Johannes N. Stelling

Zweitprüfer:

Prof. Dr. jur. Walther-Reining

Einreichung:

Mittweida, 15.05.2013

Verteidigung/Bewertung:

Mittweida, 2013

Bibliografische Beschreibung:

Kranzl, Gerhard:

Auswirkungen der Vorlage und Aushändigung des Energieausweises auf den Immobilienmarkt in Österreich.

Mittweida, Hochschule Mittweida, Studienrichtung Wirtschaftsingenieurwesen, Diplomarbeit, 2013

Referat:

Die vorliegende Arbeit befasst sich mit den Auswirkungen des 27. Bundesgesetzes über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012).

Der Nationalrat hat am 3. August 2006 beschlossen: EAVG 2006

Inhalt:

§ 1. Dieses Bundesgesetz regelt die Pflicht des Verkäufers, beim Verkauf oder bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes oder Nutzungsobjekts dem Käufer oder Bestandnehmer einen Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen, sowie die Pflicht zur Angabe bestimmter Indikatoren über die energietechnische Qualität des Gebäudes oder Nutzungsobjekts in Anzeigen zur Vorbereitung solcher Rechtsgeschäfte.

Die Frage die ich in diese Arbeit abhandeln möchte ist, wie wirkt sich dieses „**EAVG**“ oder „**Energieausweis**“ auf den Immobilienmarkt in Österreich aus?

Inhalt

Bibliografische Beschreibung: V

Referat: VI

Inhalt IX

Abbildungsverzeichnis.....XI

Tabellenverzeichnis.....XII

Abkürzungsverzeichnis.....XIII

1 Einleitung 1

1.1 *Einleitung* 1

1.2 *Aufbau der Diplomarbeit* 2

1.3 *Forschungsfrage* 5

2 Methoden der Gebäudebewertung 7

2.1 *Klima:aktiv und TQB* 7

2.2 *Minenergie® und DGNB* 10

3 EU-Gebäuderichtlinie 11

3.1 *Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie in Österreich* 13

3.2 *Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG)* 15

3.3 *Umsetzung der RL 2002/91/EG auf österreichisches Recht* 19

3.4 *Der Energieausweis* 21

4 Verfahren der Immobilienwertermittlung 35

4.1 *Liegenschaftsbewertung* 37

4.2 *Vergleichswertverfahren* 42

4.3 *Sachwertverfahren* 44

4.4 *Ertragswertverfahren* 49

| | | |
|--|---|-----------|
| 5 | Einpreisung der Energieeffizienz..... | 56 |
| 5.1 | <i>Energieeffizienz im Vergleichswertverfahren.....</i> | <i>57</i> |
| 5.2 | <i>Energieeffizienz im Sachwertverfahren.....</i> | <i>58</i> |
| 5.3 | <i>Energieeffizienz im Ertragswertverfahren.....</i> | <i>69</i> |
| 6 | Auswirkungen des EAVG..... | 80 |
| 6.1 | <i>Marktransparenz.....</i> | <i>81</i> |
| 6.2 | <i>Auswirkungen auf Gebäude nicht im Geltungsbereich des MRG.....</i> | <i>82</i> |
| 6.3 | <i>Auswirkungen auf Gebäude im Geltungsbereich des MRG.....</i> | <i>83</i> |
| 6.3.1 | <i>Auswirkungen bei Bestandsverträgen.....</i> | <i>83</i> |
| 6.3.2 | <i>Auswirkungen bei Neuerrichtung von Mietverträge.....</i> | <i>83</i> |
| 6.4 | <i>Divergierende Standpunkte und Ziele.....</i> | <i>86</i> |
| Index | 87 | |
| Literatur | 89 | |
| Anlagen | 93 | |
| EAVG | 1 | |
| LBG | 2 | |
| MRG | 4 | |
| RichtWG | 5 | |
| Selbstständigkeitserklärung | 6 | |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Aspekte zur Beschreibung von Gebäuden..... | 10 |
| Abbildung 2: Erste Seite des Energieausweises für Wohngebäude..... | 24 |
| Abbildung 3: Zweite Seite des Energieausweises für Wohngebäude | 27 |
| Abbildung 4: Energieausweis für Nicht-Wohngebäude | 29 |
| Abbildung 5: Datenquelle Energieausweis Wohngebäude | 31 |
| Abbildung 6: Der Energieausweis Nicht-Wohngebäude [30.07.2009]..... | 31 |
| Abbildung 7: Schematische Darstellung von der Endenergie zur Nutzenergie.... | 33 |
| Abbildung 8: Schema Ertragswertverfahren | 51 |
| Abbildung 9: Schema Sachwertverfahren | 60 |
| Abbildung 10: Auswirkungen des Energieausweises | 81 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tabelle 1 Gegenüberstellung der Bewertungskategorien und Bewertung bei klima:aktiv und TQB..... | 8 |
| Tabelle 2: HWB-Klassifizierung..... | 22 |
| Tabelle 3: Erklärungen zu den einzelnen Energiekennzahlen..... | 28 |
| Tabelle 4: Energiearten im Energieausweis – Erläuterungen zu Abbildungen 1 und 2..... | 32 |
| Tabelle 5: Besonderheiten im Energieausweis Nicht-Wohngebäude..... | 33 |
| Tabelle 7: Die 9-stufige Klassifizierung..... | 63 |
| Tabelle 6: Ertragswertberechnung eines Bürogebäudes gemäß ÖNORM B 1802 | 71 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|-----------|---|
| ABGB | Allgemein Bürgerliches Gesetzbuch |
| ABl | Amtsblatt |
| BGBI. | Bundesgesetzblatt |
| bes. | besonders |
| BGF | Bruttogrundfläche |
| BK | Betriebskosten |
| BRE | Building Research Establishment |
| BREEAM | Building Research Establishment Environmental Assessment Method |
| bzw. | beziehungsweise |
| ca. | circa |
| DGNB | Deutsches Gütesiegel Nachhaltiges Bauen |
| Dgl. | Deres gleichen |
| EAVG | Energieausweis-Vorlage-Gesetz |
| EFH | Einfamilienhaus |
| EPBD | Energy Performance of Buildings Directive |
| EPI | Energiepreisindex |
| exkl. | Exklusiv |
| f_{GEE} | Der Gesamtenergieeffizienzfaktor |
| ggf. | gegebenenfalls |
| HWB | Heizwärmebedarf |

| | |
|------------------------------------|---|
| i.d.R. | in der Regel |
| Inkl. | Inklusive |
| insb. | Insbesondere |
| kWh | Kilowattstunde |
| kWh/m ² a | Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr |
| kWh/m ² m | Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Monat |
| kWh/m ² _{BGFA} | Kilowattstunden pro Quadratmeter Bruttogrundfläche und Jahr |
| LBG | Liegenschaftsbewertungsgesetz |
| LEED | Leadership in Energy and Environmental Design |
| max. | maximal |
| mind. | Mindestens |
| MINENERGIE® ECO | |
| MRG | Mietrechtsgesetz |
| NEH | Niedrigenergiehaus |
| NFL | Nutzfläche |
| ÖGNB | Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen |
| OIB | Österreichisches Institut für Bautechnik |
| RichtWG | Richtwertgesetz |
| RICS | Royal Institution of Chartered Surveyors |
| RL | Richtlinie |
| RND | Restnutzungsdauer |
| TQ | Total Quality |
| TQB | Total Quality Building |

| | |
|-----|-------------------------|
| TU | Technische Universität |
| USt | Umsatzsteuer |
| vH | von Hundert |
| VPI | Verbraucherpreisindex |
| WEG | Wohnungseigentumsgesetz |
| WFL | Wohnfläche |

1 Einleitung

1.1 Einleitung

In Europa sind Gebäude ein bevorzugter Aufenthaltsraum. In Mitteleuropa verbringen die Menschen etwa 80% ihres Lebens in Gebäuden. Sie stellen damit einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor dar. Gebäude sind damit höchst umweltrelevant. Der Gebäudesektor ist erheblicher Verursacher des Treibhauseffektes und weiterer Umweltbelastungen.

Mit wenig medialen Echo wurde am 24. 5. 2006 im Zuge der Wohnrechtsnovelle 2006 das Wohnungseigentumsgesetz und das Mietrechtsgesetz novelliert und ein weiteres Gesetz beschlossen, welches in Verbindung mit einer – in Österreich noch nicht in nationales Recht umgesetzten – EU-Richtlinie den Immobilienmarkt in Österreich wesentlich beeinflussen wird: das **Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG)**. Diese mit Jänner 2003 veröffentlichte und in Kraft getretene EU-Richtlinie wird auch EPBD oder als Gebäuderichtlinie bezeichnet. Bei den „Betroffenen“ sorgt diese Richtlinie für Ratlosigkeit, Verwirrung und lässt eine Reihe von Fragen offen, die in dieser Diplomarbeit beantwortet werden sollen. Gebäuderichtlinie und EAVG was ist das eigentlich? Wann wird das in Österreich umgesetzt? Wen betrifft das? Mit welchen Auswirkungen auf die Bewirtschaftung von Immobilien ist zu rechnen? Und was kann man tun, um den Wert einer bereits bestehenden Immobilie zu erhalten?

Energieeffizienz von Gebäuden

Zur Verbesserung der **Energieeffizienz von Gebäuden** hat das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union mit 4. 1. 2003 die Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments und des Rates von 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EU Energy Performance of Buildings Directive; kurz: EPBD) veröffentlicht.

1.2 Aufbau der Diplomarbeit

Die Einleitung spannt den Bogen von den Gedanken der Kyoto-Protokolle zur Endlichkeit unserer Rohstoffe und der Endlichkeit ewigen Wachstums zur Steigerung der Energieeffizienz.

Im Kapitel „Methoden der Gebäudebewertung“ werden Verfahren zur Beschreibung, Bewertung und Zertifizierung der energetischen Qualität von Gebäuden dargestellt anhand weiterer Bewertungssysteme.

Dann wird der legislative Weg über die EU-Richtlinie zur Übernahme in nationales Recht bis zum Energieausweis vorgestellt. Hier wird ein detaillierter Überblick über den Energieausweis geschaffen.

Im Kapitel „Verfahren der Immobilienbewertung“ werden die klassischen Möglichkeiten dargestellt, wie das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren.

Im Kapitel „Einpreisung der Energieeffizienz“ wurde versucht die aus dem Energieausweis gewonnenen Daten in die Verfahren der Immobilienbewertung zu integrieren.

Im Abschlusskapitel wurden die vermeintlichen Auswirkungen dieses Energieausweises dargelegt.

.

Schwerpunkt der Arbeit

Es steht fest, dass der Immobilienmarkt sich ständig verändert.

Durch einen „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ wurde ein objektives Kriterium zur Gebäudebewertung auf europäische Ebene geschaffen.

Die Vorgabe ist die Richtlinie 2002/91/EG. Diese wurde durch das Energieausweis-Vorlage-Gesetz vom 20. April 2012 in nationales Recht umgesetzt. Kodifiziert im § 12 EAVG, **Umsetzungshinweis**. Mit diesem Bundesgesetz wird die Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 153 vom 18. Juni 2010, S. 13, umgesetzt.

In der Schweiz, in Deutschland und in den USA durchgeführte Studien zeigen, dass energieeffiziente Gebäude am Markt honoriert werden.^{1,2,3}

Die Frage dieser Diplomarbeit ist, wie nehmen die Marktteilnehmer am Immobilienmarkt in Österreich dieses EAVG an?

Gebäudebewertungssysteme

Umfassende Systeme zur Beschreibung, Bewertung und Zertifizierung von Gebäuden werden freiwillig angewendet im Gegensatz zum gesetzlich verpflichteten Energieausweis. Sie bewerten die Energieeffizienz und weiter den Einsatz erneuerbarer Energieträger auch die Umweltfreundlichkeit von Baustoffen, den Nutzerkomfort, die Qualität der Raumlufte, den ressourceneffizienten Materialeinsatz und weitere Kriterien.

Die Erhöhung der Energieeffizienz und anderer Gebäudeeigenschaften führen zur Verbesserung der Gebäudequalität insgesamt.

Zumindest im Energiebereich wird sich die Situation rasch verbessern, weil die Bauordnungen für die Implementierung der Gebäuderichtlinie novelliert werden mussten. Ebenso sind seit 2008 energetische Mindestwerte sowohl für das Heizen als auch für das Kühlen vorgeschrieben.

Mit den freiwilligen Systemen zur Beschreibung, Bewertung und Zertifizierung von Gebäuden wird eine Verbesserung in anderen Bereichen langsamer ablaufen. Mit diesen freiwilligen Systemen soll ein Bewusstsein für weitere Qualitätsparameter geschaffen werden und so das Angebot und die Nachfrage nach Gebäuden mit diesen Qualitäten angeregt werden.

¹ Eichholz P, Kok N, Quigley JM (2009) Doing Well by Doing Good? Green Office Buildings. Working Paper No W08-001. Fisher Center for Real Estate and Urban Economics, University of California, Berkeley, January 2009.

² Frensch S (2008): Der Markt für nachhaltig zertifizierte Immobilien. In: Immobilien & Finanzierung 22.

³ Salvi M, Horehajova A, Muri R (2008): Minergie macht sich bezahlt. (CCRS, Center for Corporate Responsibility and Sustainability an der Universität Zürich (Dr. Erika Meins, Hrsg.). Zürich: CCRS und Zürcher Kantonalbank.

Der Immobilienmarkt unterliegt ständigen Veränderungen. Studien durchgeführt in der Schweiz, in Deutschland und in den USA zeigen bereits, dass energieeffiziente Gebäude am Markt honoriert werden.⁴

Gebäudebewertungssysteme, freiwillig oder gesetzlich vorgeschrieben, sollen das Bewusstsein für die Auswirkungen der Gebäudequalität auf die Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner auf die Umwelt erhöhen. Die öffentliche Präsenz von Informationen zur Gebäudequalität soll zur Abstufung der Gebäudequalität führen. Gebäudebewertungssysteme tragen dazu bei, dass sich bestimmte Gebäudequalitäten entsprechend entwickeln.

Eine umweltbezogene Gebäudebewertung soll am Ende eine qualitative Bewertung beinhalten. Diese soll die Entscheidung der Kundinnen und Kunden beeinflussen und letztendlich höhere Kosten für höhere Qualität abzugelten.

Damit rückt die Bedeutung der Wertermittlung der Immobilien in den Vordergrund.

Zielsetzung

Diese Diplomarbeit bietet eine Hilfestellung im Umgang mit gebäudespezifischen Informationen zu Energieeffizienz und anderen Gebäudequalitäten in der Wertermittlung. Als Datenquelle werden der Energieausweis gemäß EAVG und freiwillige Systeme zur Beschreibung, Bewertung und Zertifizierung von Gebäuden herangezogen.

Die Bewertung von Gebäuden hat eine lange Tradition als Teil der Immobilienwertermittlung. Die Feststellung des monetären Wertes von Grundstück und Gebäude erfolgt in Österreich gemäß dem Liegenschaftsbewertungsgesetz und der ÖNORM B1802.^{5, 6}

Die Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes bedingen, dass sich die veränderte Marktlage im Bewertungsergebnis niederschlägt. Die freiwilligen Gebäudebewertungssysteme die Änderung der Nachfrage und des Angebotes durch Bewusstseinsbildung der Marktteilnehmer. Diese Verhaltensänderung am Markt vollzieht sich jedoch nur langsam.

Die Methoden der Gebäudebewertung erfolgt aufgrund der allgemeinen Marktlage der Immobilienwirtschaft, der Energiewirtschaft und des nachhaltigen Bauens.

⁴ Salvi et al. (2008), Eichholz et al. (2009), French, S. (2008)

⁵ Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG) BGBl. Nr. 150/1992.

⁶ ÖNORM B 1802 (1992): Liegenschaftsbewertung Grundlagen. Wien: Österreichisches Normungsinstitut.

1.3 Forschungsfrage

Dadurch gewinnt die Berücksichtigung der Gebäudequalität bei der Ermittlung des Verkehrswertes an Bedeutung.

Bedingt durch die technischen Veränderungen am Gebäudesektor und den Richtlinien der EU hinsichtlich Energieversorgungssicherheit und Ressourcenschonung gewinnt das Tätigkeitsfeld der Immobilienwertermittlung an Komplexität.

Die bereits bekannten und in Zukunft liegenden Risiken der Verwertung der Liegenschaften an Bedeutung. Preissteigerungen der Energie, ausgedrückt durch den Energiepreisindex (EPI) wird öffentlich thematisiert und die Gesundheit hat einen hohen Stellenwert. Dies lässt erwarten, das Gebäude in vergleichbarer Lage, die den Kriterien Energiekosten und Gesundheit besser erfüllen, schneller und möglicherweise auch besser vermarktet werden können.

Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Verpflichtung wurde dem Energieausweis größeres Gewicht als den freiwilligen Gebäudebewertungssystemen eingeräumt.⁷

⁸ Daher steht der Energieausweis für die Ermittlung des Immobilienwertes im Vordergrund der Methodenentwicklung.

Es ist zu erwarten, dass in Zukunft für jedes, dem Markt zugeführte, Gebäude ein Energieausweis vorliegen und damit auch gutes Datenmaterial vorhanden sein wird.

⁷ Directive 2002/91/EC of the European Parliament and of the Council of 16 December 2002 on the energy performance of buildings (EPBD). Official Journal of the European Communities, 4.1.2003.

⁸ OIB-Richtlinie 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz. Ausgabe April 2007. Wien: Österreichisches Institut für Bautechnik.

In dieser Arbeit werden folgende Schritte abgearbeitet, um die Zusammenhänge zwischen den Eigenschaften von Gebäuden und deren Auswirkungen auf zukünftige Verwertungsrisiken zu ermitteln:

- Die Verfahren der Immobilienwertermittlung wurden eingehend analysiert und in Erweiterung mit der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit hin untersucht.
- Es wurden Ansätze für das Sachwertverfahren (Einfamilienhäuser) und das Ertragswertverfahren (Mehrfamilienhäuser und Büroimmobilien) erarbeitet.
- Es wurden Daten für ein Miethaus recherchiert. Die energetischen Daten wurden auf der Basis des Energieausweises recherchiert und einer möglichen Verwertung analysiert.
- Diese Ergebnisse wurden der Wertermittlung zugeführt und eingearbeitet.
- Die Verkehrswertermittlung, der letzte Schritt in der Wertermittlung, gewichtet das Berechnungsergebnis gemäß dem Angebot und der Nachfrage am Markt. Die Auswirkungen auf den Markt wurden versucht zu prognostizieren.

Umfassende Systeme zur Beschreibung, Bewertung und Zertifizierung von Gebäuden werden derzeit auf freiwilliger Basis angewendet und haben aus diesem Grund noch wenig Gewicht in der Wertermittlung. All diese Systeme waren nicht Gegenstand dieser Arbeit. Diese Diplomarbeit basiert ausschließlich auf dem gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweis.

Energieeffizienz muss daher in der Wertermittlung Berücksichtigung finden. Das Qualitätskriterium „Energieeffizienz“ zeigt bereits jetzt Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Dies gilt auch für in der Zukunft liegende Risiken, sofern sie bereits absehbar sind.

Es stellt sich **die Frage**, wie Heizwärmebedarf (HWB) bei der Festsetzung des Verkehrswertes abgebildet werden kann?

2 Methoden der Gebäudebewertung

2.1 Klima:aktiv und TQB

Seit Anfang der 1990er Jahre gewannen die umweltbezogenen Methoden zur Beschreibung, Bewertung und Zertifizierung von Gebäuden an Bedeutung.⁹ Deren Ziel war es, die Gebäudequalität hinsichtlich Energieeffizienz, Verwendung ökologischer Baumaterialien und objektiven Nutzerkomfort transparent zu machen. Damit wollte man einen Anreiz zur Optimierung setzen. Am Anfang waren die Aktivitäten des Building Research Establishment (BRE), einer Organisation in UK, welche die BRE Environmental Assessment Methode (BREEAM) entwickelte. BREEAM war das erste umweltbezogene System zur Gebäudebewertung, das kommerziell angewendet wurde. Diese umweltbezogenen oder sogenannten „grünen“ Gebäudebewertungssysteme werden freiwillig angewendet. Gemäß der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) sind „green buildings“ solche, die sich durch effiziente Ressourcennutzung, sehr gute Qualität der Innenraumluft und weitere Qualitäten auszeichnen.¹⁰

Im Zuge der internationalen Entwicklungsplattform Green Building Challenge wurden seit 1996 zahlreiche nationale Gebäudebewertungssysteme entwickelt. Alle Systeme bestehen aus folgenden Komponenten:

- **Kriterien:** definieren Qualitäten, die bewertet werden sollen (z.B. Heizwärmebedarf);
- **Indikatoren:** beschreiben, wie die Qualität anzugeben ist (z.B. $\text{kWh/m}^2_{\text{BGFa}}$);
- **Zielwerte:** geben vor, welche Werte eine sehr gute Qualität repräsentieren (z.B. $10 \text{ kWh/m}^2_{\text{BGFa}}$);
- **Bewertungsskala:** gibt an, wie die möglichen Indikatorenwerte eines Kriteriums in Relation zueinander eingestuft werden.

⁹ Howard N (2006): Building Environmental Assessment Methods in Practice. In: The 2005 World Sustainable Building Conference, Tokyo, 27-29 September 2005, Conference Proceedings: 2008-2015

¹⁰ Royal Institution of Chartered Surveyors (2005): Green values – Green buildings, growing assets. London: RICS.

Der Bewertungsablauf besteht aus zwei Phasen:

- Datensammlung: Sammeln objektiver Informationen zum Gebäude
- Bewertung: Interpretation der Information gemäß den bestehenden gesellschaftspolitischen Wertvorstellungen.

Dadurch können die objektiven Daten eines Gebäudes in Abhängigkeit des verwendeten Bewertungssystems zu unterschiedlichen Bewertungsergebnissen führen. Dies veranschaulicht die Gegenüberstellung der beiden in Österreich angewendeten Bewertungssysteme klima:aktiv und TQB.

| Klima:aktiv Bewertungskategorien | Bewertung (Punkte) | TQB-Bewertungs- kategorien | Bewertung (Punkte) |
|---|-------------------------------|--|-------------------------------|
| Planung und Ausführung | 120 | Standort und Ausstattung | 200 |
| Energie und Versorgung | 600 | Wirtschaftlichkeit und technische Objektqualität | 200 |
| Bausstoffe und Konstruktion | 160 | Energie und Versorgung | 200 |
| Komfort und Raumluf | 120 | Bausstoffe und Konstruktion | 200 |
| | | Komfort und Raumluf | 200 |

Tabelle 1 Gegenüberstellung der Bewertungskategorien und Bewertung bei klima:aktiv und TQB

Klima:aktiv- und TQB-Bewertungen beruhen jedoch auf der gleichen Datenbasis, wobei TQB über klima:aktiv hinausgeht. Daraus ergibt sich, dass die für die klima:aktiv Bewertung erhobenen Daten auch als Grundlage für die TQB-Bewertung genutzt werden können. Beide Systeme sind kompatibel und als Stufenmodell konzipiert. Bei klima:aktiv handelt es sich um eine Auszeichnung, während die TQB-Bewertung ein Gutachten mit Rechtssicherheit darstellt. Die TQB-Bewertung wird von der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (ÖGNB) angeboten.¹¹

Um die Einstiegsschwelle in das Thema „nachhaltiges Bauen“ für die Wirtschaft zu senken, gibt es seit Anfang 2009 folgendes Stufensystem:

Der Energieausweis gemäß EU-Gebäuderichtlinie 2002/91/EG (EPBD) bildet den ersten Schritt der Gebäudebewertung. Er soll die energetische Qualität von Gebäuden transparent machen und so die Nachfrage nach energieeffizienten Gebäuden anregen. Laut Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG ist der Energieausweis seit 1.1.2009 in jedem Fall bei „In-Bestandgabe“ vorzulegen.

¹¹ Webseite der ÖGNB, www.oegnb.net.

Der klima:aktiv Gebäudestandard baut auf dem Energieausweis auf. Der mit der Bewertungskategorie „B Energie und Versorgung“ übereinstimmt. Zusätzlich müssen weitere Bewerrungskriterien des klima:aktiv Gebäudestandards in den Bereichen Planung und Ausführung, Baustoffe und Konstruktion sowie Raumlufth und Komfort erfüllt werden, um die klima:aktiv Auszeichnung zu erreichen.¹²

Werden zusätzliche Kriterien erfüllt, kann das TQB-Zertifikat erworben werden. Die Anforderungen an die Daten für die Bewertung sind abgestimmt: Die drei genannten Systeme sind als Module konzipiert, welche die Datengrundlagen des jeweils vorhergehenden Moduls anerkennen.

Die Nachfrage nach den freiwilligen Systemen zur Beschreibung, Bewertung und Zertifizierung von Gebäuden ist im Steigen begriffen. Der Immobilienmarkt ist bereits in Veränderung. Methoden zur Berücksichtigung der spezifischen Gebäudequalität in der Immobilienwertermittlung sind erforderlich und entsprechende Aktivitäten finden auch auf EU-Ebene statt.¹³

¹² Klima:aktiv Gebäudestandard, www.klimaaktiv.at/article/archive/27218/.

¹³ IEE-Projekt „IMMOVALUE“, www.immvalue.org/.

2.2 Minenergie® und DGNB

Die nachfolgende Tabelle zeigt im Überblick, welche Kriterien in den im deutschen Sprachraum verwendeten Bewertungssystemen aufscheinen. Dadurch wird auch sichtlich, welche gebäudespezifischen Daten im jeweiligen Fall vorliegen.

| Kriterien (Informationsinhalt) | Energie- ausweis | Klima:aktiv | TQB | MINENERGIE® ECO | DGNB |
|--|---------------------|---------------------------------------|-----|--------------------------------------|--------------------------------|
| | | Bewertung von 0 bis 1000 Punkte | | Bewertung Von 0 bis 100 Punkte | „Bronze“ „Silber“ „Gold“ |
| Energiebedarf | + | + | + | + | + |
| CO ₂ -Emissionen | + | + | + | - | + |
| Barrierefreiheit | - | + | + | + | + |
| Thermischer Komfort (Sommer und Winter) | - | +(nur Sommer) | + | + | + |
| Raumluftqualität | - | + | + | + | + |
| Lage (Versorgung, etc.) | - | + | + | + | + |
| Planungsqualität | - | + | + | + | + |
| Lebenszykluskosten | - | + | + | - | + |
| Schallschutz und Akustik | - | - | + | + | + |
| Tageslicht / visueller Komfort | - | - | + | + | + |
| Sicherheit & Störfallrisiko | - | - | + | - | + |
| Brandschutz | - | - | + | + | + |
| Flächeneffizienz | - | - | - | - | + |
| Umnutzungsfähigkeit | - | - | + | + | + |
| Abfall | - | + | + | + | + |
| Wasserverbrauch | - | - | + | + | + |
| Flächenverbrauch | - | + | + | + | + |
| Sonstige Umwelteinwirkungen | - | - | + | + | + |
| Umweltbelastungen durch Baustoffe | - | + | + | + | + |
| Einflussnahme Nutzer | - | - | + | + | + |
| Fahrradkomfort | - | + | + | - | + |
| Ausstattung | - | - | + | - | + |
| Gebäudebezogene Außenraumqualität | - | - | + | - | + |

Abbildung 1: Aspekte zur Beschreibung von Gebäuden

3 EU-Gebäuderichtlinie

Hintergrund dieser Gebäuderichtlinie sind die Klimaschutzziele der EU und ihrer Mitgliedsstaaten.

4.1.2003

DE

Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften

L 1/65

RICHTLINIE 2002/91/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES
vom 16. Dezember 2002
über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden

DAS EUROPÄISCHE PARLAMENT UND DER RAT DER
EUROPÄISCHEN UNION —

gestützt auf den Vertrag zur Gründung der Europäischen
Gemeinschaft, insbesondere auf Artikel 175 Absatz 1,

auf Vorschlag der Kommission ⁽¹⁾,

nach Stellungnahme des Wirtschafts- und Sozialausschusses ⁽²⁾,

nach Stellungnahme des Ausschusses der Regionen ⁽³⁾,

gemäß dem Verfahren des Artikels 251 des Vertrags ⁽⁴⁾,

in Erwägung nachstehender Gründe:

- (1) Nach Artikel 6 des Vertrags müssen die Erfordernisse des Umweltschutzes bei der Festlegung und Durchführung der Gemeinschaftspolitik und -maßnahmen einbezogen werden.
- (2) Zu den natürlichen Ressourcen, auf deren umsichtige und rationelle Verwendung in Artikel 174 des Vertrags Bezug genommen wird, gehören Mineralöl, Erdgas und feste Brennstoffe, die wichtige Energiequellen darstellen, aber auch die größten Verursacher von Kohlendioxidemissionen sind.

der die Mitgliedstaaten Programme zur Energieeffizienz für den Gebäudebereich entwickeln und durchführen und über diese Programme Bericht erstatten sollen, führt jetzt zu ersten wichtigen Ergebnissen. Ein ergänzendes Rechtsinstrument ist jedoch erforderlich, um konkretere Maßnahmen im Hinblick auf das große ungenutzte Potenzial für Energieeinsparungen und die bedeutenden Unterschiede zwischen den Erfolgen der Mitgliedstaaten auf diesem Gebiet festzulegen.

- (8) Nach der Richtlinie 89/106/EWG des Rates vom 21. Dezember 1988 zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über Bauprodukte ⁽⁵⁾ sind Bauwerke und ihre Heizungs-, Kühlungs- und Lüftungseinrichtungen derart zu entwerfen und auszuführen, dass unter Berücksichtigung der klimatischen Gegebenheiten des Standorts und der Bedürfnisse der Bewohner der Energieverbrauch bei ihrer Nutzung gering gehalten wird.

Was will diese Richtlinie bezwecken und was bringt sie mit sich?

Dazu wollen wir diese Richtlinie genauer betrachten: Die Richtlinie besteht aus einer Präambel, 17 Artikeln und einem Anhang.

Präambel

Ganz allgemein wird in der Präambel festgehalten, dass die Umwelt zu schützen ist. Es wird auf eine umsichtige und rationelle Verwendung von festen Brennstoffen und der endlichen Güter wie Öl und Gas hingewiesen. Eine Steigerung der Energieeffizienz zur Erfüllung der Verpflichtung laut dem **Kyoto-Protokoll** erforder-

lich ist, was nur mit einer CO₂-Reduktion in unserer Gemeinschaft einhergehen kann. Da in der EU die Gebäude mit über 40% am Endenergieverbrauch verantwortlich sind, soll daher der Energieverbrauch gering gehalten werden.

Es sind Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz bei Neubauten und bei größeren Sanierungen bei Altbauten zu setzen. Qualifiziertes und zugelassenes Personal sollen entsprechende Energieausweise ausstellen. Diese Energieausweise sollen für Transparenz der Energieeffizienz an Gebäuden sorgen. Hierbei sollen nicht nur die Effizienz der Erzeugung der Raumwärme, sondern auch auf die Raumklimatisierung, Raumkühlung und Raumbeleuchtung geachtet werden.

Weitere Gliederung der Richtlinie 2002/91/EG

Ziel (Artikel 1)

Begriffsbestimmungen (Artikel 2)

Festlegung der Berechnungsmethode (Artikel 3)

Anforderungen an die Gesamtenergieeffizienz (Artikel 4)

Neue Gebäude (Artikel 5)

Bestehende Gebäude (Artikel 6)

Energieausweis (Artikel 7)

Inspektion von Heizkesseln (Artikel 8)

Inspektion von Klimaanlage (Artikel 9)

Unabhängiges Personal (Artikel 10)

Überprüfung – Information - Anpassung (Artikel 11 bis 14)

Umsetzung (Artikel 15)

Anhang

3.1 Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie in Österreich

„Bei der Festlegung der Anforderungen können die Mitgliedstaaten zwischen neuen und bestehenden Gebäuden und unterschiedlichen Gebäudekategorien unterscheiden.“¹⁴

Damit die Anforderungen dem technischen Fortschritt der Bauwirtschaft entsprechen, sind diese regelmäßig (mindestens alle 5 Jahre) zu prüfen und ggf. zu aktualisieren.¹⁵

Die im Artikel 15 ausgewiesene, sehr ambitionierte und für eine EU-Vorschrift kurze Umsetzungsfrist von drei Jahren begann die Umsetzung in nationales Recht doch gemächlich. Ab 2004 wurden Arbeitsgruppen zur Umsetzung gebildet. Die Bestimmungen der Richtlinie betreffen größtenteils bautechnische Vorschriften. Diese sind aufgrund des Föderalismus-Prinzips Ländersache. So ging man daran die Bauordnungen der neun Bundesländer anzupassen und zu harmonisieren.

Lediglich die Pflicht zur Vorlage des Energieausweises, in Erledigung des Artikels 7 der EU-Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden ist Sache des Zivilrechts und daher Sache der Bundesgesetzgebung. Zu diesem Zweck wurde am 24. Mai 2006 im Parlament das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG), BGBl. I Nr. 137/2006, in das österreichische Recht umgesetzt.

Der Gebäudesektor ist der Adressat zahlreicher politischer Instrumente, um die Transformation in Richtung Nachhaltigkeit zu verbessern. Dazu gehören Systeme zur Beschreibung, Bewertung und Zertifizierung von Gebäuden.

In Österreich gibt es seit 2005 den klima:aktiv Gebäudestandard, der auf die Erfüllung weniger Kernkriterien und die Auszeichnung von Gebäuden abzielt.¹⁶

Systeme zur Beschreibung, Bewertung und Zertifizierung von Gebäuden haben mehrere Funktionen, sowohl auf betrieblicher, betriebswirtschaftlicher als auch auf politischer, volkswirtschaftlicher Ebene.

Auf betrieblicher Ebene:

- Nutzung der Bewertungskriterien zur Überarbeitung von Planungszielen, um ein qualitativ ausgezeichnetes Gebäude zu erreichen;
- Nutzung des Bewertungssystems für die Qualitätskontrolle;
- Nutzung des Bewertungsergebnisses in der Marktkommunikation;

¹⁴ Richtlinie 2002/91/EG:L1/68, Artikel: 6

¹⁵ Vgl. Richtlinie 2002/91/EG:L1/67, Artikel: 4(1)

¹⁶ Programm-Website klima:aktiv, www.klimaaktiv.at

Auf politischer Ebene:

Unterstützung des Übergangs zu einem nachhaltigen Gebäudesektor durch

- Eine Bewusstseinsbildung für die Vorteile gesunder und ressourceneffizienter Gebäude und damit einhergehender Erhöhung der Nachfrage nach diesen Gebäudequalitäten;
- Nutzung noch nicht gesetzlich verpflichtender Gebäudebewertungssysteme zur Vorbereitung des Gebäudesektors auf zukünftige Rahmenbedingungen.

Der Energieausweis gemäß Gebäuderichtlinie 2010/31/EU soll die energetische Qualität von Gebäuden transparent machen und so das Angebot und die Nachfrage nach energieeffizienten Gebäuden anregen.

Die effiziente Nutzung von Energie, der Einsatz erneuerbarer Energiequellen und nachwachsender Rohstoffe sowie die Bereitstellung eines guten Raumklimas erhalten einen zunehmend höheren Stellenwert. Gebäude sollen die gewünschten Anforderungen mit möglichst wenigen Umweltbelastungen bei gleichzeitig hohem Nutzerkomfort bereitstellen. In dieser Kombination ist häufig von „nachhaltigen Gebäuden“ die Rede.

Es stellt sich die Frage: Wann ist ein Gebäude nachhaltig? Nach der Definition gemäß dem Brundtland-Report muss eine Bewertungssache ökonomische, ökologische und soziale Anforderungen erfüllen, die im Kontext zu definieren sind. Diese Anforderungen dürfen weder derzeit noch zukünftig lebende Generationen beeinträchtigen.¹⁷ Das bedeutet, dass für die jeweilige bewertete Immobilie ökonomische, ökologische und soziale Qualitäten definiert werden müssen, deren Auswirkungen daran zu messen sind, wieweit sie die Lebensumstände derzeit und zukünftig lebender Generationen einschränken. Dies gilt besonders für die Nachhaltigkeit im Gebäudesektor.

¹⁷ Vereinte Nationen (1987): Sonderkommission „World Commission on Environment and Development“ der Vereinten Nationen unter Vorsitz der Norwegerin Gro Harlem Brundtland: „Our Common Future“. Oxford: University Press.

BUNDESGESETZBLATT

FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

| Jahrgang 2006 | Ausgegeben am 3. August 2006 | Teil I |
|--------------------|--|--------|
| 137. Bundesgesetz: | Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG (NR: GP XXII RV 1182 AB 1531 S. 153.) [CELEX-Nr.: 32002L0091] | |

137. Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz – EAVG)

Der Nationalrat hat beschlossen:

Inhalt

§ 1. Dieses Bundesgesetz regelt die Pflicht des Verkäufers oder Bestandgebers, beim Verkauf oder bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes oder Nutzungsobjekten dem Käufer oder Bestandnehmer einen Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen, sowie die Pflicht zur Angabe bestimmter Indikatoren über die energetische Qualität des Gebäudes oder Nutzungsobjekts in Anzeigen zur Vorbereitung solcher Rechtsgeschäfte.

Begriffsbestimmungen

§ 2. In diesem Bundesgesetz bezeichnet der Ausdruck

1. „**Gebäude**“ eine Konstruktion mit Dach und Wänden, deren Innenraumklima unter Einsatz von Energie konditioniert wird, und zwar sowohl das Gebäude als Ganzes als auch solche Gebäudeteile, die als eigene Nutzungsobjekte ausgestaltet sind;
2. „**Nutzungsobjekt**“ eine Wohnung, Geschäftsräumlichkeit oder sonstige selbständige Räumlichkeit;
3. „**Energieausweis**“ oder „**Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz**“ den jeweils anwendbaren, der Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 1 vom 4. Jänner 2003, S. 65, dienenden bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften entsprechenden Ausweis, der die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes angibt;
4. „**Verkauf**“ auch einen Vertrag über den Erwerb des Eigentums an einem zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäude;

5. „**In-Bestand-Gabe**“ auch einen Vertrag über den Erwerb eines Bestandsrechts an einem zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäude.

Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien

§ 3. Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.

Vorlage- und Aushändigungspflicht

§ 4. (1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder **eine vollständige Kopie** desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss **auszuhändigen**.

(2) Wird nur ein Nutzungsobjekt verkauft oder in Bestand gegeben, so kann der Verkäufer oder Bestandgeber die Verpflichtung nach Abs. 1 durch Vorlage und Aushändigung eines Ausweises entweder über die Gesamtenergieeffizienz dieses Nutzungsobjekts oder über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Nutzungsobjekts im selben Gebäude oder über die Gesamtenergieeffizienz des gesamten Gebäudes erfüllen.

(3) Wird ein Einfamilienhaus verkauft oder in Bestand gegeben, so kann der Verkäufer oder Bestandgeber die Verpflichtung nach Abs. 1 durch Vorlage und Aushändigung eines Ausweises entweder über die Gesamtenergieeffizienz dieses Hauses oder über die Gesamtenergieeffizienz eines vergleichbaren Gebäudes von ähnlicher Gestaltung, Größe und Energieeffizienz erfüllen. Eine derartige Verwendung eines für ein vergleichbares Gebäude erstellten Energieausweises setzt allerdings voraus, dass der Ausweisersteller die Ähnlichkeit der Gebäude hinsichtlich ihrer Gestaltung, Größe, Energieeffizienz, Lage und ihres Standortklimas bestätigt.

EAVG 2006

In-Kraft-Treten; Übergangsbestimmung

§ 7. (1) Dieses Bundesgesetz tritt zu dem Zeitpunkt in Kraft, in dem in allen Bundesländern Regelungen über den Inhalt und die Ausstellung des Energieausweises in Kraft stehen, spätestens jedoch am 1. Jänner 2008. Im Fall eines In-Kraft-Tretens vor dem 1. Jänner 2008 hat der Bundesminister für Justiz den Zeitpunkt desselben im Bundesgesetzblatt kundzumachen.

(2) Auf den Verkauf und die In-Bestand-Gabe von Gebäuden, die auf Grund einer vor dem 1. Jänner 2006 erteilten Baubewilligung errichtet wurden, ist dieses Bundesgesetz ab 1. Jänner 2009 anzuwenden.

Inkrafttreten; Übergangsbestimmungen; Verweisungen

§ 10. (1) Dieses Bundesgesetz tritt mit 1. Dezember 2012 in Kraft. Es ist auf Verkaufs- und In-Bestand-Gabe-Anzeigen, die ab diesem Zeitpunkt veröffentlicht werden, und auf Kauf- oder Bestandverträge, die ab diesem Zeitpunkt geschlossen werden, anzuwenden.

(2) Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz, BGBl. I Nr. 137/2006, tritt mit Ablauf des 30. November 2012 außer Kraft. Es ist aber weiterhin auf Kauf- oder Bestandverträge anzuwenden, die vor dem 1. Dezember 2012 geschlossen wurden. Energieausweise, die im Einklang mit der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 1 vom 4. Jänner 2003, S. 65, erstellt wurden, behalten für eine Dauer von zehn Jahren ab ihrer Erstellung ihre Gültigkeit auch für die nach dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 zu erfüllenden Pflichten.

(3) Beabsichtigt der Verkäufer oder Bestandgeber, seine Pflicht nach § 4 mit einem höchstens zehn Jahre alten und im Einklang mit der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 1 vom 4. Jänner 2003, S. 65, erstellten Energieausweis zu erfüllen, so reicht die Angabe des Heizwärmebedarfs in der Anzeige gemäß § 3 aus.

(4) Soweit in anderen Bundesgesetzen auf Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes, BGBl. I Nr. 137/2006, verwiesen wird, erhalten die Verweisungen ihren Inhalt aus den entsprechenden Bestimmungen dieses Bundesgesetzes.

Das EAVG unterscheidet somit zwischen Gebäuden deren Baubewilligung mit dem 1. Jänner 2006 und folgend errichtet wurden und Gebäuden deren Baubewilligung davor erstellt wurde.

Der Energieausweis hat im wesentlichen die Zielsetzung den Gebäudebetrieb umweltschonender zu machen. Dazu bedarf es die bereits bestehende Bausubstanz energetisch zu sanieren und die Neubauten umweltschonender zu errichten. Ein höherer energetischer Standard und damit ein umweltschonender Gebäudebetrieb bewirken geringere laufende Energiekosten. Dadurch könnte eine höhere Miete oder Pacht für die Gebäude erzielt werden. Bedingt dadurch könnte ein höherer Wert für die Immobilie am Markt erzielt werden.

Die Daten im Energieausweis können bei ordentlicher Instandhaltung der Gebäude als nachhaltig eingestuft werden. Im Laufe der Jahre bzw. bei nicht ordnungsgemäßer Instandhaltung der Gebäudesubstanz und -technik können die realen Daten von jenen im Energieausweis abweichen und zu falschen Ergebnissen in

der Immobilienbewertung führen. Der Energieausweis ist daher zehn Jahre gültig.¹⁸

137. Bundesgesetz: Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2006 – EAVG 2006

Mit dem EAVG 2006 hat Österreich die Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 1 vom 4. Jänner 2003, S. 65 in nationales Recht übernommen.¹⁹

Mit dem
27. Bundesgesetz: Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012
kam am 20. April 2012 die erste Novellierung.

27. Bundesgesetz über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012)

Laut EAVG muss die thermische Qualität des Gebäudes oder Nutzungsobjektes abgebildet durch den „Energieausweis“ oder „Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz“ in **Anzeigen in Druckwerken und elektronischen Medien** angezeigt werden:

§ 3 EAVG. Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandsgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.

¹⁸ Vgl. EAVG: § 10 (2)

¹⁹ § 9 EAVG 2006 Hinweis zur Umsetzung

3.3 Umsetzung der RL 2002/91/EG auf österreichisches Recht

Lediglich die Pflicht zur Vorlage des Energieausweises, in Erledigung des Artikels 7 der EU-Richtlinie ist Sache des Zivilrechts und daher Sache der Bundesgesetzgebung.

Das Baurecht und das Wohnbauförderungsrecht ist Sache der Bundesländer. Das Österreichische-Institut für Bautechnik (kurz: OIB) ist ein gemeinsames Institut der neun Bundesländer.

OIB - Österreichisches Institut für Bautechnik

Richtlinie 6

„Energieeinsparung und Wärmeschutz“, April 2007.

Leitfaden

„Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“, April 2007

Erläuternde Bemerkungen zu Richtlinie 6

Begriffsbestimmungen

Zitierte Normen

Und sonstige technische Regelwerke, Oktober 2007

Die Berechnungsgrundlagen zur Erstellung des Energieausweises und die Qualifikation der Personen, die den Energieausweis ausstellen dürfen, werden auf Bundesländerebene in den jeweiligen Bauvorschriften, sowie auf Bundesebene in der Gewerbeordnung 1994 geregelt.

Grundlage für die Implementierung des Energieausweises in die jeweiligen Bauvorschriften der Bundesländer ist die OIB-RL 6. „Energieeinsparung und Wärmeschutz“.

Diese Richtlinie legt unter anderem Mindeststandards für die Gesamtenergieeffizienz fest, beschreibt Mindestanforderungen für Einzelbauteile und enthält das Muster und den Inhalt des Energieausweises.

Die OIB-RL 6 definiert Anforderungen an die thermisch-energetische Qualität von Gebäuden. Die Anforderungen sollen zur Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften österreichweit einheitlich sein und den Vorgaben der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden entsprechen.²⁰

²⁰ OIB-RL 6 – Erläuterungen: 1

Die Richtlinie beinhaltet vor allem die Anforderungen an den Heizwärme- und Kühlbedarf, an die thermische Qualität der Gebäudehülle, an den Endenergiebedarf, an wärmeübertragende Bauteile, an Teile des energietechnischen Systems und sonstige Anforderungen. Außerdem sind im Anhang der Energieausweis mit Musterbeispielen sowie Ausnahmen zum Energieausweis und Begriffsbestimmungen Bestandteil dieser Richtlinie.

Die Berechnungen des Energiebedarfs sowie Empfehlungen von Maßnahmen für bestehende Gebäude haben gemäß OIB-Leitfaden „Leitfaden Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“ zu erfolgen.

3.4 Der Energieausweis

Der Energieausweis ist eine Art „Typenschein“ für Gebäude, in dem die energetische Qualität eines Gebäudes dokumentiert ist.

Vor einigen Jahren wurden in der EU für zahlreiche Haushaltsgeräte das Energie-Pickerl (Energieeffizienz-Label) eingeführt.

Mittlerweile haben sich die Konsumenten bereits an diese Energieverbrauchsinformationen für Waschmaschine, Geschirrspüler und Co. gewöhnt und greifen immer öfter zu den energieeffizienten Geräten.

Durch Informationen über den Energieverbrauch sollten die Energiekosten in die Kaufentscheidung einfließen.

Der Energieausweis dient als Instrument zur Beschreibung der energetischen Qualität eines Gebäudes gemäß EU-Richtlinie 2002/91/EG.

Die Energy Performance Building Directive (EPBD) bzw. die Richtlinie 2002/91/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 16. Dezember 2002 und die Neufassung Richtlinie 2010/31/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

Die Ausgabe des Energieausweises bei Verkauf und In-Bestand-Gabe (Neubau, Vermietung und Verpachtung) bzw. einzelnen Nutzungseinheiten wird in Österreich durch das Energieausweis-Vorlage-Gesetz vom 3. August 2006 geregelt.

In Österreich wurde die EU-Richtlinie 2002/91/EG durch das Energieausweis-Vorlage-Gesetz auf nationaler Ebene und auf Bundesländerebene wurde die OIB-RL 6 umgesetzt. Die OIB-RL enthält Bauvorschriften, Regelungen zur Inspektion von Heizungs- und Klimaanlageanlagen und dgl.

Für die Berechnung des Energieausweises dürfen nur EDV-Programme verwendet werden, die auf Basis der Beispiele in den Beiblättern zur ÖNORM B 8110 – Wärmeschutz im Hochbau und den ÖNORMen H 5056 - H5059 - Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden validiert wurden.

Der Energieausweis besteht aus einer ersten Seite mit einer Effizienzsкала, die zweite Seite beinhaltet detaillierte Ergebnisdaten sowie einen Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss und nur von qualifizierten und beigefügten Personen ausgestellt werden darf.²¹

²¹ Vgl. OIB-RL 6: 8

Die Klassifizierung (bzw. Klasseneinteilung) des Energieausweises ist in der OIB-RL 6 geregelt und wie folgt festgelegt: ²²

Heizwärmebedarf bei 3400 Heizgradtagen (Referenzklima):

| | | | |
|------------|-----------------|--------|----------------------------|
| Klasse A++ | $HWB_{BGF,Ref}$ | \leq | 10 kWh / m ² a |
| Klasse A+ | $HWB_{BGF,Ref}$ | \leq | 15 kWh / m ² a |
| Klasse A | $HWB_{BGF,Ref}$ | \leq | 25 kWh / m ² a |
| Klasse B | $HWB_{BGF,Ref}$ | \leq | 50 kWh / m ² a |
| Klasse C | $HWB_{BGF,Ref}$ | \leq | 100 kWh / m ² a |
| Klasse D | $HWB_{BGF,Ref}$ | \leq | 150 kWh / m ² a |
| Klasse E | $HWB_{BGF,Ref}$ | \leq | 200 kWh / m ² a |
| Klasse F | $HWB_{BGF,Ref}$ | \leq | 250 kWh / m ² a |
| Klasse G | $HWB_{BGF,Ref}$ | $>$ | 250 kWh / m ² a |

Tabelle 2: HWB-Klassifizierung

Der Inhalt des Energieausweises hängt von der Gebäudekategorie ab und wird in drei Kategorien gegliedert:

- Inhalt des Energieausweises für Wohngebäude
- Inhalt des Energieausweises für Nicht-Wohngebäude
- Inhalt des Energieausweises für sonstige konditionierte Gebäude

„Die Zuordnung zur Kategorie Wohngebäude erfolgt anhand der überwiegenden Nutzung, sofern andere Nutzungen im Ganzen entweder nicht mehr als 50m² konditionierte Netto-Grundfläche aufweisen oder einen Anteil von 10 % der konditionierten Brutto-Grundfläche nicht überschreiten.“²³

Wird dieser Anteil überschritten, so muss eine Teilung des Gebäudes und eine Zuordnung der einzelnen Gebäudeteile zur Kategorie Wohngebäude sowie zur jeweiligen Gebäudekategorie der Nicht-Wohngebäude inklusive einer Neuüberprüfung der Anforderung durchgeführt werden.²⁴

²² Vgl. OIB-RL 6: 8f

²³ OIB-RL 6: 2

²⁴ Vgl. OIB-RL 6: 2

In dieser Arbeit wird nur auf den Energieausweis für Wohngebäude näher eingegangen, dieser muss zumindest folgende Informationen enthalten: ²⁵

- Heizwärmebedarf des Gebäudes und der Vergleich mit Referenzwerten;
- Heiztechnik-Energiebedarf des Gebäudes;
- Endenergiebedarf des Gebäudes;
- Empfehlung von Maßnahmen, ausgenommen bei Neubau, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert, und die technisch und wirtschaftlich zweckmäßig sind.

Nachfolgend wird die erste Seite des Energieausweises für Wohngebäude nach der OIB-RL 6 abgebildet.

²⁵ Vgl. OIB-RL 6: 9

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055 und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichische Institut für Bautechnik

Logo

GEBÄUDE

| | | | |
|-------------|---------------------|-------------------|----------|
| Gebäudeart | Einfamilienhaus | Erbaut | 2002 |
| Gebäudezone | | Katastralgemeinde | Dornbirn |
| Straße | Schillerstraße 1 | KG-Nummer | 465 |
| PLZ/Ort | 6850 Dornbirn | Einlagezahl | 23 |
| Eigentümer | Karl Schallhas GmbH | Grundstücksnummer | 154 |

HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)

| | |
|------|--|
| A ++ | |
| A + | |
| A | |
| B | |
| C | |
| D | |
| E | |
| F | |
| G | |

HWB-ref = 57,09 kWh/m²a

ERSTELLT

| | | | |
|---------------|-------------------------|-------------------|------------|
| Ersteller | Robert Gernhart | Ausstellungsdatum | 13.03.2006 |
| Organisation | Institut für Bautechnik | Gültigkeitsdatum | 13.03.2016 |
| Geschäftszahl | | Unterschrift | |

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungswohnen unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geschwindigkeit und der Lage hinsichtlich ihrer Energiebedarfe von den hier angegebenen abweichen.

GA-01-2006-SW-a
ES-40/6
08.10.2006

Abbildung 2: Erste Seite des Energieausweises für Wohngebäude

Der Abschnitt „**Gebäude**“ listet die Gebäuderelevanten Daten auf:

- Gebäudeart: Einfamilienhaus;
- Gebäudezone: Wohn-, Schlaf-, Kellerraum;
- Straße:
- PLZ: Ort:
- Eigentümer:
- Erbaut:
- Katastralgemeinde:
- Katastralgemeinde-Nummer:
- Einlagezahl:
- Grundstücksnummer:

Im Abschnitt „**Spezifischer Heizwärmebedarf bei 3400 Heizgradtagen (Referenzklima)**“ wird die graphische Darstellung der Effizienzskala des jährlichen Heizwärmebedarfs $HWB_{BGF,Ref}$ pro m^2 konditionierter Brutto-Grundfläche („... ist die Summe der Grundfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerkes.“) ²⁶ und bezogen auf das Referenzklima gemäß OIB-Leitfaden von Wohngebäuden und Nicht-Wohngebäuden aufgelistet. ²⁷

Der Heizwärmebedarf (ganzzahlig gerundet) des Gebäudes wird in einem schwarzen Balken mit weißer Schrift neben der entsprechenden Energieeffizienzskala angezeigt, wobei die vertikale Mitte des Balkens genau auf die Höhe der Skalierung zeigt. ²⁸

Im unteren Abschnitt „Erstellt“ werden der oder die

- ErstellerIn:
- ErstellerIn-Nr.:
- GWR-Zahl:
- Geschäftszahl:
- Organisation:
- Ausstellungsdatum:
- Gültigkeitsdatum:
- Unterschrift:

abgebildet.

²⁶ ÖNORM B 1800: 5

²⁷ Vgl. OIB-RL 6: 8

²⁸ Vgl. OIB-RL 6: 9

Der Heizwärmebedarf:

„Da es beim Heizwärmebedarf eines einzelnen Objektes auf das unterschiedliche Nutzerverhalten ankommt, kann gesagt werden, dass der Energieverbrauch eines Wohngebäudes nicht gleich dem Energiebedarf ist. In Österreich wird daher der Energiebedarf nach standardisierten Methoden berechnet (zum Vergleich

Deutschland: dort werden für Bestandsgebäude anhand gemessener Energieverbrauchsdaten sogenannte Energieverbrauchsausweise ausgestellt). Im Energieausweis wird das Benutzerverhalten bzw. die unterschiedliche Ausprägung der einzelnen Wintersaisons nicht berücksichtigt, es wird lediglich das Gebäude aufgrund seiner Eigenschaften beurteilt. Wegen der standardisierten Berechnungsmethoden können alle Gebäude in Österreich untereinander verglichen werden. Es kommt dabei nicht darauf an, wo es sich befindet und wie es bewohnt bzw. benutzt wird.“²⁹

Anschließend ist die zweite Seite des Energieausweises für Wohngebäude nach der OIB-RL 6 abgebildet. Diese gibt die Klimadaten der Region, detaillierte Gebäudedaten, den Wärme- und Energiebedarf sowie Erläuterungen dazu wieder.

Die zweite Seite enthält Gebäude- und Klimadaten sowie detaillierte Angaben zum Gesamtenergiebedarf. Hier sind auch die standortspezifischen Energiebedarfswerte enthalten, die Rückschlüsse auf die tatsächlich zu erwartenden Energiekosten zulassen.

²⁹ Vgl. OIB-RL 6: 3

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055 und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichische Institut für Bautechnik

Logo

GEBÄUDEDATEN

| | |
|---|-------------------------|
| Bruttogeschossfläche | 192,00 m ² |
| beheiztes Bruttovolumen | 576,0 m ³ |
| charakteristische Länge (l _c) | 1,33 m |
| Kompaktheit (A _v /V) | 0,75 1/m |
| mittlerer U-Wert (U _m) | 0,34 W/m ² K |
| LEK-Wert | 31 |

KLIMADATEN

| | |
|--------------------------|---------|
| Klimaregion | N |
| Seehöhe | 172 m |
| Heizgradtage | 3461 Kd |
| Heiztage | 226 d |
| Norm-Außentemperatur | -12°C |
| mittlere Innentemperatur | 20°C |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

| | Referenzklima | | Standortklima | | Anforderungen | |
|-----------------|---------------|---------------------------|---------------|----------------------------|---------------------------|---------|
| | zonenbezogen | spezifisch | zonenbezogen | spezifisch | | |
| HWB | 10960,7 kWh/a | 57,1 kWh/m ² a | 11400,9 kWh/a | 59,4 kWh/m ² a | 55,0 kWh/m ² a | erfüllt |
| WWWB | 2452,8 kWh/a | 12,8 kWh/m ² a | 2452,8 kWh/a | 12,8 kWh/m ² a | | |
| HTEB-RH | | | 1597,6 kWh/a | 8,3 kWh/m ² a | | |
| HTEB-WW | | | 5493,7 kWh/a | 28,6 kWh/m ² a | | |
| HTEB | | | 7091,2 kWh/a | 36,9 kWh/m ² a | | |
| HEB-WG | | | 20944,9 kWh/a | 109,1 kWh/m ² a | | |
| EEB | | | 20944,9 kWh/a | 109,1 kWh/m ² a | | |
| PEB | | | | | | |
| CO ₂ | | | | | | |

ENERGIETACHOMETER

Heiztechnikenergiebedarf

0
100
200
300
400

36,9

Endenergiebedarf

0
100
200
300
400

109,1

ERLÄUTERUNGEN

Heiztechnikenergiebedarf (HTEB): Energiemenge die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.

Endenergiebedarf (HEB = EEB): Energiemenge die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

Heizwärmebedarf (HWB): Vom Heizsystem in die Räume abgegebenen Wärmemenge die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzlasten in heißen unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energieverhältnisse von den hier angegebenen abweichen.

EA-01-2005-WW-
EA-WG
08.10.2005

Abbildung 3: Zweite Seite des Energieausweises für Wohngebäude

Im Abschnitt „Gebäudedaten“ werden die objektspezifischen Kenndaten wie Brutto-Grundfläche, beheiztes Brutto-Volumen, charakteristische Länge, Kompaktheit, mittlerer U-Wert (Wärmedurchgangskoeffizient) und LEK-Wert (=“Kennwert für die thermische Qualität der Gebäudehülle unter Bedachtnahme der Gebäudegeometrie“³⁰) aufgelistet.

Der Bereich „Klimadaten“ gibt das Klima der Region sowie Seehöhe, Heizgradtage, Heiztage, Norm-Außentemperatur und Soll-Innentemperatur wieder.

³⁰ ÖNORM B 1810-1: 5

Der Abschnitt „Wärme- und Energiebedarf“ listet detaillierte Gebäudeeigenschaften auf.

Im Abschnitt „Wärme- und Energiebedarf“ unterteilt sich in die Hauptgruppen „Referenzklima“, „Standortklima“ und „Anforderung“, wobei sich die ersten beiden Hauptgruppen in „zonenbezogen“ und „spezifisch“ unterteilen. Die einzelnen Kennzahlen werden in der ersten Gruppe nach dem Referenzklima berechnet und in der zweiten Gruppe nach dem Standortklima. Dabei wird zwischen zonenbezogenen und spezifischen Kennzahlen unterschieden. Die zonenbezogenen Kennzahlen werden als Absolutwerte pro Jahr angegeben und die spezifischen Kennzahlen beziehen sich auf die BGF pro Jahr.

In der folgenden Tabelle werden die einzelnen Kennzahlen erklärt:

| Abkürzung | Bedeutung | Einheit |
|-----------------|--|---|
| HWB | jährlicher Heizwärmebedarf pro m ² konditionierter Brutto-Grundfläche (spezifisch) und je Zone (zonenbezogen) | kWh/m ² a bzw. kWh/a |
| WWWB | jährlicher Warmwasserwärmebedarf pro m ² konditionierter Brutto-Grundfläche (spezifisch) und je Zone (zonenbezogen) | kWh/m ² a bzw. kWh/a |
| HTEB-WW | Jährlicher Heiztechnikenergiebedarf pro m ² konditionierter Brutto-Grundfläche (spezifisch) und je Zone (zonenbezogen) | kWh/m ² a bzw. kWh/a |
| HTEB | Jährlicher Heizenergiebedarf für Wohngebäude pro m ² konditionierter Brutto-Grundfläche (spezifisch) und je Zone (zonenbezogen) | kWh/m ² a bzw. kWh/a |
| HEB | jährlicher Heizenergiebedarf pro m ² konditionierter Brutto-Grundfläche (spezifisch) und je Zone (zonenbezogen) | kWh/m ² a bzw. kWh/a |
| EEB | Jährlicher Endenergiebedarf pro m ² konditionierter Brutto-Grundfläche (spezifisch) und je Zone (zonenbezogen) | kWh/m ² a bzw. kWh/a |
| PEB | Jährlicher Primärenergiebedarf pro m ² konditionierter Brutto-Grundfläche (spezifisch) und je Zone (zonenbezogen) | kWh/m ² a bzw. kWh/a |
| CO ₂ | Jährliche CO ₂ -Emissionen pro m ² konditionierter Brutto-Grundfläche (spezifisch) und je Zone (zonenbezogen) | kgCO ₂ /m ² a bzw. kgCO ₂ /a |

Tabelle 3: Erklärungen zu den einzelnen Energiekennzahlen

Quelle: OIB-Richtlinie 6: 13

Der in der obigen Tabelle angeführte EEB (Endenergiebedarf) entspricht bei Wohngebäuden dem Heizenergiebedarf (HEB) und somit jener Energiemenge, die

unter Berücksichtigung der Verluste des Heizungs- und Warmwassersystems zur Deckung des Heizwärmebedarfs notwendig ist.³¹

Die dritte Gruppe „Anforderungen“ gibt die Mindestanforderung an die einzelnen Kennzahlen wieder.

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

gemäß DIN EN 15502
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichischer Institut für Bautechnik

Logo

GEBÄUDEDATEN

| | |
|------------------------------|-------------------------|
| Bruttogeschossfläche | 192,00 m ² |
| beheiztes Bruttovolumen | 576,0 m ³ |
| charakteristische Länge (lc) | 1,33 m |
| Kompaktheit (A/V) | 0,75 1/m |
| mittlerer U-Wert (Um) | 0,34 W/m ² K |
| LEK-Wert | 31 |

KLIMADATEN

| | |
|--------------------------|---------|
| Klimaregion | N |
| Seehöhe | 172 m |
| Heizgradtage | 3461 Kd |
| Heiztage | 226 d |
| Norm-Außentemperatur | -12°C |
| mittlere Innentemperatur | 20°C |

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

| | Referenzklima | | Standardklima | | Anforderungen | |
|-----------------------|---------------|---------------------------|---------------|---------------------------|---------------------------|---------|
| | zonenbezogen | spezifisch | zonenbezogen | spezifisch | | |
| HWB-WG | 10960,7 kWh/a | 57,1 kWh/m ² a | 11400,9 kWh/a | 59,4 kWh/m ² a | 65,0 kWh/m ² a | erfüllt |
| HWB-MWG _{ca} | 10960,7 kWh/a | 19,0 kWh/m ³ a | 11400,9 kWh/a | 19,8 kWh/m ³ a | 22,5 kWh/m ³ a | erfüllt |
| HWB-MWG _{ca} | 8200,5 kWh/a | 14,2 kWh/m ³ a | 8563,5 kWh/a | 14,9 kWh/m ³ a | | |
| WWWB | 2452,8 kWh/a | 12,8 kWh/m ² a | 2452,8 kWh/a | 12,8 kWh/m ² a | | |
| NERLT-H | | | | 0,0 kWh/m ² a | | |
| KB | | | | | | |
| NERLT-K | | | | 0,0 kWh/m ² a | | |
| NERLT-D | | | | 0,0 kWh/m ² a | | |
| NE | | | | 0,0 kWh/m ² a | | |
| HTEB-RH | | | 1597,6 kWh/a | 8,3 kWh/m ² a | | |
| HTEB-WW | | | 5493,7 kWh/a | 28,6 kWh/m ² a | | |
| HTEB | | | 7091,2 kWh/a | 36,9 kWh/m ² a | | |
| KTEB | | | | | | |
| HEB-WG | | | | | | |
| HEB-MWG | | | | | | |
| KEB-MWG | | | | | | |
| RLTEB-MWG | | | | 0,0 kWh/m ² a | | |
| BoIEB-MWG | | | | | | |
| EEB | | | | | | |
| PEB | | | | | | |
| CO ₂ | | | | | | |

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten, insbesondere Maßzahlgrößen in unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

EA-61-2400-00-a 2
EA-MWG
08.10.2015

Abbildung 4: Energieausweis für Nicht-Wohngebäude
(Quelle: OIB-Leitfaden „Energietechnisches Verhalten von Gebäuden“, Vers. 2.5)

³¹ Vgl. OIB-RL 6 – Erläuterungen: 8

Der Anhang zum Energieausweis mit detaillierten technischen Beschreibungen muss den Regeln der Technik entsprechen. Hier finden sich Detailangaben zu installierten Haustechnik (Bsp. Optimale Größenauslegung und Effizienz des Systems) und zu den einzelnen Bauteilen.

Der Energieausweis gemäß OIB-RL 6 enthält für **Wohngebäude** die berechneten Bedarfswerte für Heizwärme und Warmwasser. Im Heizenergiebedarf (HEB) sind zusätzlich die anlagentechnischen Verluste der Wärmebereitstellung, -speicherung, -verteilung und -abgabe berücksichtigt. Für **Bürogebäude** ist zusätzlich der Energiebedarf für Kälte, Lüftung und Beleuchtung angegeben.

Für die Energieausweis-Berechnung wird ein Standard-Nutzerverhalten zugrunde gelegt. Weiter werden die Werte für ein Referenzklima und für das Standortklima ausgewiesen.

Die Effizienzskaala auf Seite 1 des Energieausweises bezieht sich auf den Heizwärmebedarf (Nutzenergie). Auf den Folgeseiten sind weitere Energiearten dargestellt, unter anderem der Endenergiebedarf.

Der Endenergiebedarf für Heizung, Warmwasser, Kühlung und Beleuchtung entspricht jener Energiemenge, die dem Gebäude insgesamt zugeführt werden muss. Hierbei spielen die Gebäudebeschaffenheit, die Effizienz der installierten Systeme und die Art der Technologie eine Rolle. Berechnet wird der Endenergiebedarf mit einem standardisierten Nutzerverhalten. Infolge eines vom angenommenen Standard-Nutzerverhalten abweichenden spezifischen Nutzerprofils können die tatsächlichen Verbrauchswerte von den berechneten Bedarfswerten im Energieausweis abweichen. Als Vergleichswert für die energetische Gebäudequalität kann der Heizwärmebedarf für das Referenzklima (HWB_{Ref}) herangezogen werden. Dieser Wert ist auf der Seite 1 des Energieausweises dargestellt, wobei der HWB_{Ref} des Gebäudes auf der Effizienzskaala zwischen blau (sehr gut) und rot (sehr schlecht) eingeordnet ist.

Der Wert bezieht sich auf ein Referenzklima, das für alle Gebäude gleich angenommen wird, um die Gebäude unabhängig vom Standort vergleichen zu können. Für den tatsächlichen Energieverbrauch und damit für die Energiekosten sind die klimatischen Bedingungen am Standort wichtig.

Bei Bürogebäuden ist zudem die Analyse des Kühlbedarfs besonders wichtig. Bei hohem Kühlbedarf, der häufig durch elektrisch betriebene Systeme gedeckt wird, besteht ein erhöhtes Risiko steigender Stromkosten. Eine 2006 publizierte Studie prognostiziert für Österreich eine deutliche Zunahme der Sommertage (mit Temperaturen über 25°C) und Hitzetage (mit Temperaturen über 30°C)³². Neben dem so genannten außeninduzierten Kühlbedarf verursacht der Bürobetrieb selbst Kühlbedarf: die Anwesenheit von Personen, der Betrieb von Compu-

³² Projekt Reclip:more http://www.zamg.ac.at/forschung/klimatologie/regional klima/reclip_more/

tern und anderen Geräten, elektrische Beleuchtung. Durch eine gute architektonische Planung und die Ausstattung mit effizienter Technik und Geräten lässt sich der Kühlbedarf insgesamt stark senken, weshalb diesem Indikator großes Augenmerk zu schenken ist.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Seite 2 des Energieausweises für Wohngebäude und Nicht-Wohngebäude gemäß OIB-RL 6 und weisen die wichtigen Kennzahlen für das Standortklima aus.

| WÄRME- UND ENERGIEBEDARF | | | | | | |
|--------------------------|---------------|------------|---------------|------------|-------------|--|
| | Referenzklima | | Standortklima | | Anforderung | |
| | zonenbezogen | spezifisch | zonenbezogen | spezifisch | | |
| HWB | | | | | | |
| WWWB | | | | | | |
| HTEB-RH | | | | | | |
| HTEB-WW | | | | | | |
| HTEB | | | | | | |
| HEB | | | | | | |
| EEB | | | | | | |
| PEB | | | | | | |
| CO ₂ | | | | | | |

Abbildung 5: Datenquelle Energieausweis Wohngebäude

| WÄRME- UND ENERGIEBEDARF | | | | | | |
|--------------------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|--|
| | Referenzklima | | Standortklima | | Anforderungen | |
| | zonenbezogen | spezifisch | zonenbezogen | spezifisch | | |
| HWB* | | | | | | |
| HWB | | | | | | |
| WWWB | | | | | | |
| NERLT-h | | | | | | |
| KB* | | | | | | |
| KB | | | | | | |
| NERLT-k | | | | | | |
| NERLT-d | | | | | | |
| NE | | | | | | |
| HTEB-RH | | | | | | |
| HTEB-WW | | | | | | |
| HTEB | | | | | | |
| KTEB | | | | | | |
| HEB | | | | | | |
| KEB | | | | | | |
| RLTEB | | | | | | |
| BeIEB | | | | | | |
| EEB | | | | | | |
| PEB | | | | | | |
| CO ₂ | | | | | | |

Abbildung 6: Der Energieausweis Nicht-Wohngebäude [30.07.2009]

| Abkürzung | Bezeichnung | Einheit | Erläuterung |
|------------------|--|---|---|
| HWB | Heizwärmebedarf (Nutzenergie für Raumheizung) | kWh/m²a | Rechnerischer Wärmebedarf der thermischen Gebäudehülle zur Erhaltung der Raumtemperatur von 20°C |
| HTEB-RH | Heiztechnikenergiebedarf für Raumheizung | unter Anwendung des gebäude- spezifischen Nutzungsprofils pro m² konditionierter Brutto- Grundfläche | Umwandlungsverluste für die Bereitstellung der Raumwärme; steht für die Effizienz des Heizsystems. Die Summe aus HWB und HTEB-RH entspricht der Energiemenge, die dem Gebäude für Raumheizung zugeführt wird |
| HEB | Heizenergiebedarf (Endenergie für Heizung und Warmwasser) | | Heizwärme plus Umwandlungsverluste für die Bereitstellung der Heizwärme, sowie für Warmwasseraufbereitung |
| KB | Kühlbedarf (Nutzenergie) | | Rechnerischer Kältebedarf zur Erhaltung der Soll-Raumtemperatur (Beispiel Büro 26°C) |
| KEB | Kühlenergiebedarf (Endenergie für Kühlung) | | Kühlbedarf plus Umwandlungsverluste für die Bereitstellung von Kälte |
| RLTEB | Raumluftechnikenergiebedarf | | Energiebedarf für Lüftung und Raumluftkonditionierung |
| BelEB | Beleuchtungsenergiebedarf | | Energiebedarf für Beleuchtung |
| EEB | Endenergiebedarf | | Heizwärme und Warmwasser plus Umwandlungsverluste für die Bereitstellung von Heizwärme und Warmwasser; für Nicht-Wohngebäude auch inkl. RLTEB und BelEB |

Tabelle 4: Energiearten im Energieausweis – Erläuterungen zu Abbildungen 1 und 2

| Abkürzung | Bezeichnung | Einheit | Erläuterung |
|-----------|--|--|--|
| HWB* | Heizwärmebedarf Nicht-Wohngebäude unter Verwendung des Nutzerprofils „Wohnnutzung“ | kWh/m³a (bezogen auf das konditionierte Brutto-Volumen) | Rechnerischer Wärmebedarf (Nutzenergie) der thermischen Gebäudehülle zur Erhaltung der Raumtemperatur von 20°C |
| KB* | Kühlbedarf (Berechnung erfolgt ohne innere Lasten, bei einer angenommenen Luftwechselrate von null und einer Infiltration von $n_{x=0,15}$) | | Rechnerischer Kältebedarf (Nutzenergie) zur Erhaltung der Soll-Raumtemperatur, Beispiel Büro 26°C |

Tabelle 5: Besonderheiten im Energieausweis Nicht-Wohngebäude

Die folgenden Abbildungen zeigen eine schematische Darstellung der Zusammenhänge zwischen Nutzenergie und Endenergie für Wohngebäude und Nicht-Wohngebäude. Sie dienen der Orientierung.

Der Gesamtenergieeffizienzfaktor f_{GEE}

Dieser Wert vergleicht das Gebäude mit einem Referenzobjekt aus dem Gebäudebestand aus 2007. Es kann somit abgeschätzt werden, ob es sich beim vorliegenden Gebäude um ein energetisch besseres ($f_{GEE} < 1$) oder energetisch schlechteres ($f_{GEE} > 1$). Je höher der f_{GEE} , desto schlechter ist das Gebäude.

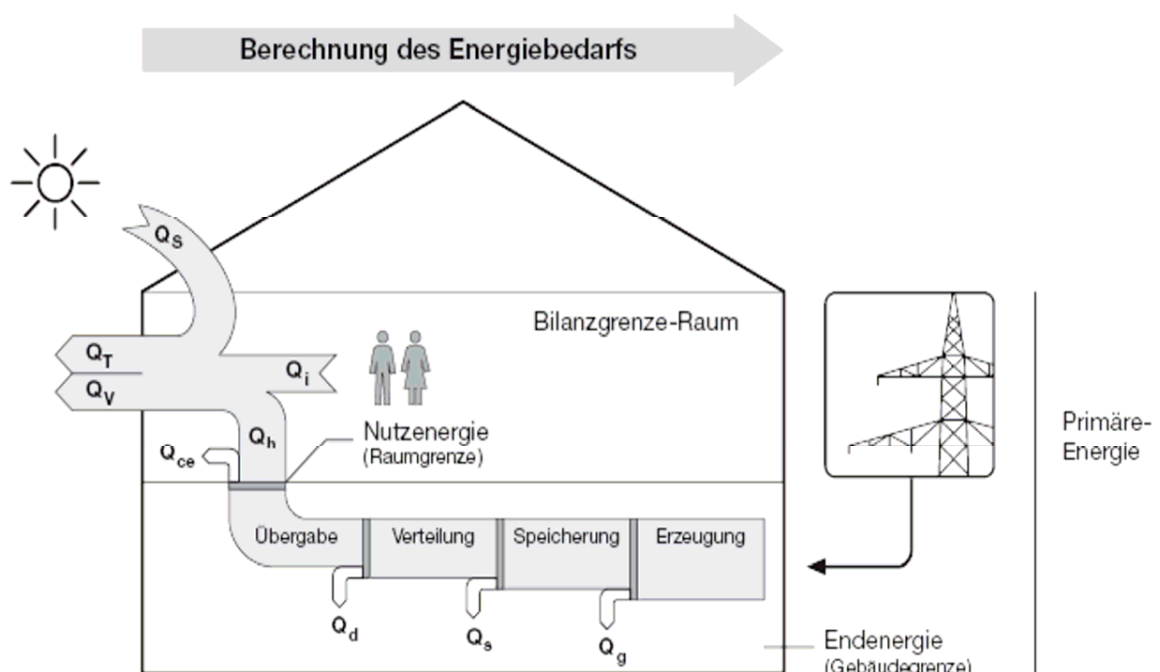


Abbildung 7: Schematische Darstellung von der Endenergie zur Nutzenergie

4 Verfahren der Immobilienwertermittlung

Die Immobilienwertermittlung richtet sich an alle Wohngebäude und Nichtwohngebäude, an Unternehmen und Privatpersonen, deren Gebäude einen Anteil des Anlagevermögens darstellen, der mittels Wertermittlung in die Bilanz eingeht. Die Weiterentwicklung von Methoden der Immobilienbewertung hat daher großes Potential.

Liegenschaftswertermittlungen werden bei vielen Anlässen durchgeführt, dazu gehören Liegenschaftstransaktionen, Familienangelegenheiten, Kreditvergaben durch Banken, Gebäudeversicherungen und Bewertung von Unternehmen und Privatpersonen.

Einer der wichtigsten Parameter für die „Schätzung“ des Immobilienwertes gehören die Lage und die Nutzungsart und der erzielbare Ertrag durch Mieteinnahmen der Immobilie. Die derzeit in der Wertermittlung vielfach verwendeten Richtwerte beruhen auf Erfahrungswerten und bilden Energieeffizienz und weitere nachhaltige Gebäudequalitäten bisher **nicht** ausreichend ab.³³

Grundsätzliches

Tatsächlich werden die Grundsätze des Liegenschaftsbewertungsgesetz (Kurz: LBG), die letztlich ein Ausfluss jahrzehntelanger Entwicklung der Bewertungspraxis sind, heute bei fast jeder Bewertung von Immobilien angewandt. Das LBG vermeidet den Begriff „Schätzung“ und ersetzt ihn konsequent durch „Bewertung“, da Schätzung immer das „Odium des Peildaumens“ an sich hat.

³³ Kranewitter H (2007): Liegenschaftsbewertung, 5., völlig überarb. Aufl. Wien: Manz Verlag.

Immobilienbewertung mit energetischem Einfluss

In der vorliegenden Arbeit werden die üblichen Verfahren zur Bewertung von Liegenschaften mit dem Ziel der Ermittlung des Verkehrswertes dargestellt und erläutert. Dabei wird der Versuch unternommen, Einfluss nehmender Parameter, wie diese in die Bewertung weniger oder doch mehr energieeffizienter Objekte auftreten können, in den normierten Verfahrensablauf zu integrieren.

Der Bedarf an dieser Untersuchung wird mit zunehmendem Steigen der Energiekosten, die einer gesonderten, energieorientierten Bewertung bedürfen, argumentiert.

Unter Beachtung politischer, rechtlicher sowie energiebautechnischer Rahmenbedingungen werden mögliche Bewertungsverfahren für Immobilien und der dadurch möglicherweise sich ergebenden Veränderungen des Verkehrswertes angedacht. Die gewonnenen Erkenntnisse finden zusammenfassend durch die Darstellung schematischer Abläufe der Methodik von Aufnahme, Beurteilung und Bewertung sowie durch veranschaulichende Berechnungsbeispiele Verdeutlichung.

4.1 Liegenschaftsbewertung

Die Liegenschaftswertermittlung richtet sich an alle Wohngebäude und Nicht-Wohngebäude im Besitz von Unternehmen oder Privatpersonen.

Die spezifische Gebäudequalität kann auch derzeit bereits in der Wertermittlung unter Sonstiges abgebildet werden:

- ein gesundes Raumklima
- hohe Nutzerqualität
- direkte Sonnennutzung
- Absorptionsverhalten
- Wärmespeicherung
- niedrige Betriebskosten
- Durchgängig hochwertige Wärmedämmung
- Zonierung
(Gliederung des Gebäudes in verschiedene Temperaturbereiche)
- Gebäudegeometrie (Nutzfläche/Gebäudeülle-Verhältnis)
- Ausrichtung (der Hauptfensterflächen und der Dachfläche für Solaranlagen)
- Verschattung (Vermeidung von sommerlicher Überwärmung)
- Vermeidung von Wärmebrücken
- Fenster- und Türenqualität
- Luftdichtheit
- höhere Wartungs- und Reparaturkosten durch hohe Technisierung.

In der Praxis bleibt die technische Bestandsaufnahme des einzelnen Objekts derzeit jedoch oft oberflächlich. Meist liegen wenig gebäudespezifische Informationen vor und deren RND ist schwer einzuschätzen. So wird häufig mit allgemein gültigen Kennwerten gearbeitet und manche Bereiche werden auch bewusst nicht behandelt. Diese vereinfachte Vorgangsweise ist korrekt, sofern im Gutachten auf die nicht berücksichtigten Aspekte hingewiesen wird.

Die derzeit in der Wertermittlung vielfach verwendeten Werte sind Erfahrungswerte und bilden Energieeffizienz und andere Gebäudequalitäten bisher nicht ausreichend ab.

Eine wertvolle Hilfe für die Liegenschaftsbewertung auch außerhalb gerichtlicher Verfahren ist das **Liegenschaftsbewertungsgesetz** (LBG – BGBl 1992/150).

Liegenschaftsbewertungsgesetz, Fassung vom 02.05.2013

Langtitel

Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG)

StF: [BGBl. Nr. 150/1992](#) (NR: GP XVIII [RV 333 AB 389 S. 59](#). BR: [AB 4219 S. 550.](#))

Geltungsbereich

§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Ermittlung des Wertes (Bewertung) von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Überbauten im Sinn des § 435 ABGB sowie von damit verbundenen Rechten und darauf ruhenden Lasten in allen gerichtlichen Verfahren.

(2) Dieses Bundesgesetz gilt auch für die Bewertung der in Abs.1 genannten Sachen in Verfahren auf Grund von bundesgesetzlichen Verwaltungsvorschriften, sofern vorgesehen ist, daß der Bescheid, zu dessen Erlassung der Wert ermittelt wird, mit der Anrufung eines Gerichts außer Kraft tritt, und sofern die Verwaltungsvorschriften nichts anderes bestimmen.

Bewertungsgrundsatz

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Verkehrswert

Der **Verkehrswert** einer Liegenschaft ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Eine besondere Vorliebe hat bei der Ermittlung des Verkehrswertes einer Liegenschaft außer Ansatz zu bleiben.

Unter der Voraussetzung:

- Eines verkaufsbereiten Verkäufers und kaufwilligen Käufers im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und rechtlichen Gegebenheiten;
- Das vor dem Tag der Bewertung der tatsächlichen Beschaffenheit der Lage der Liegenschaft eine angemessene Frist für die ordnungsgemäße Vermarktung des Objektes, Vereinbarung des Preises und der Bedingungen sowie für die Durchführung des Verkaufs eingeräumt wurde.
- Dass die Marktsituation, das Bewertungsniveau und weitere Umstände zu irgendeinem früheren angenommenen Datum der Vertragsserrichtung die gleichen waren wie am Tag der Bewertung.
- Dass kein zusätzliches Angebot durch einen potentiellen Käufer, der ein besonderes Interesse an oder eine besondere Vorliebe für eine Immobilie hat, in Betracht gezogen wird.
- Dass beide Parteien in voller Kenntnis der Umstände und persönlichen Verhältnissen, sorgfältig und ohne Zwang agierten.

Unter dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ ist der Handel am freien Markt zu verstehen. In der Wertermittlung sind auch bereits vorhersehbare Ereignisse mit einzubeziehen, dies allerdings nur insoweit, als diese tatsächlich bereits feststehen bzw. sicher beurteilt werden können. Beispiele hierfür sind die Annahme eines fiktiven Mietzinses für eigengenutzte Einheiten in einem vermieteten Gebäude oder auch die Berücksichtigung einer bereits feststehenden Umwidmung.

Liegenschaftsbewertungsgesetz:

Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zu einer vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmten Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Die anzuwendenden Wertermittlungsverfahren

Das LBG sieht als Bewertungsverfahren, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen, nachfolgende Verfahren vor:

Es ist dies

- Das Vergleichswertverfahren § 4 LBG
- Das Ertragswertverfahren § 5 LBG
- Das Sachwertverfahren § 6 LBG

Diese Wertermittlungsverfahren stehen einander vollkommen gleichwertig gegenüber und es obliegt dem Sachverständigen zu wählen, welches Verfahren er anwendet.³⁴

Sind aus gegebenen Umständen mehrere Bewertungsverfahren anzuwenden, so sind deren Ergebnisse zum Verkehrswert zusammenzuführen.³⁵

³⁴ Siehe LBG § 3(2)

³⁵ Siehe LBG § 7(2)

Liegenschaftsbewertungsgesetz:

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Angemerkt sei, dass in der vorliegenden Arbeit nur jene Bewertungsmethoden dargestellt werden, die der traditionellen Bewertungslehre entstammen. Vornehmlich aus der angloamerikanischen Literatur und Bewertungslage entstammt eine Vielzahl weiterer Verfahren, die hier nicht weiter behandelt werden können.

4.2 Vergleichswertverfahren

In diesem Verfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit den tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren wird für die

- Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften
- Ermittlung des Bodenwertes im Ertrags- und Sachwertverfahren
- Ermittlung angemessener Mietzinse

verwendet.

Diese Methode ist der Vergleich des Bewertungsobjektes mit

- Tatsächlich erzielten Kaufpreisen/Mieten,
- den Preisen vergleichbarer Objekte.

Die Vergleichspreise müssen in zeitlicher Nähe und in vergleichbaren Gebieten. Vergleichbare Objekte können nur solche sein, die in ihren wesentlichen wertbeeinflussenden Umständen mit jenen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Abweichungen der Vergleichsobjekte vom Bewertungsobjekt sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Wertbeeinflussende Umstände unbebauter Liegenschaften

- Der Entwicklungszustand der Liegenschaft
- Allgemeine Merkmale der Liegenschaft
- Individuelle Merkmale
- Rechte und Lasten, die mit der Liegenschaft verbunden sind.

Der Entwicklungszustand der Liegenschaft

Der Entwicklungszustand der Liegenschaft kann in

- Baufreies Land
- Bauerwartungsland
- Bauaufschließungsgebiete

unterschieden werden

Vergleichswertverfahren

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

4.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren stellt das grundsätzliche Verfahren dar und kann bei allen Arten von Liegenschaften angewendet werden.

Dieses Verfahren eignet sich besonders für die Verkehrswertermittlung selbst genutzter Gebäude und Liegenschaften, wie z.B. dem Ein- und Zweifamilienhaus.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert durch Zusammenzählen des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile ermittelt.

Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische und wirtschaftliche Wertminderung gekürzt.

Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften kann die Berechnung des Sachwertes neben dem Ertragswertverfahren durchaus sinnvoll sein. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes muss allerdings eine entsprechende Gewichtung der beiden Werte erfolgen.

Liegenschaftsbewertungsgesetz:

Sachwertverfahren

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Schema der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren (nach Kranewitter)

Sowohl im Sach- als auch im Ertragswertverfahren folgt die Verkehrswertermittlung dem Schema:

Der Bodenwert wird immer mittels Vergleichswertverfahren ermittelt.

Der Bauwert kann nach den Methoden des Ertragswert- oder Sachwertverfahren ermittelt werden.

Das Sachwertverfahren wird i.d.R. für die Wertbestimmung von bebauten eigen-genutzten Liegenschaften verwendet.

| | |
|------|--|
| | Bodenwert |
| + | Wert der Außenanlagen |
| + | Herstellungswert des Gebäudes |
| - | Wertminderung durch Baumängel/Bauschäden |
| - | Wertminderung durch Alter |
| - | Abschläge wegen besonders wert beeinflussender Umstände |
| = | Sachwert der Liegenschaft |
| +/ - | Zu- und Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert |
| - | Barwert von Leibrenten und Nutzungsrechten |
| - | Abschlag wegen eingeschränkter Verwertbarkeit durch Nutzungsrechte |
| = | VERKEHRSWERT |

Die Ermittlung des Bauwertes von Außenanlagen folgt demselben Schema, wie jenes für den Bauwert des Gebäudes.

Die Herstellungskosten eines Gebäudes

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung errechnet man die fiktiven Herstellungskosten des Gebäudes/der Außenanlagen im Ermittlungszeitpunkt. Die Frage lautet, was die „Wiederherstellung“ der vorgefundenen Bebauung nach heutigen Preisen kosten würde.

Berechnungseinheiten

Als Berechnungseinheit dienen in der Regel bei Wohngebäuden m^2 Netto- oder Bruttogrundrissfläche.

Bei Nicht-Wohngebäuden und Industriegebäuden sind die Berechnungseinheiten m^3 Bruttorauminhalt und m^2 Bruttogrundrissfläche.

Sehr vereinfacht ausgedrückt sind die Begrenzungen oben angeführter Maßeinheiten:

Bruttorauminhalt:

- Seitlich durch die Außenfläche des Gebäudes
- Nach unten durch die Unterkante der Fußbodenkonstruktion des untersten Geschosses
- Nach oben durch die Oberfläche der Abschlussdecke, bei ausgebautem DG durch die Außenfläche des Daches.

Nettogrundrissfläche:

Ist die nutzbare Fläche zwischen den Wandoberflächen.

Bruttogrundrissfläche:

Ist die Grundrissfläche zwischen den Außenflächen der Außenmauern des Gebäudes.

Feststellung der Herstellungskosten

Multipliziert man die vorangeführten Berechnungseinheiten mit den Werten aus Richtpreistabellen wie z.B. aus dem Baupreisindex des österreichischen statistischen Zentralamtes, so gelangt man zum (fiktiven) Herstellungswert im Ermittlungszeitpunkt. Bei nicht fertig gestellten Gebäuden wird der fertige Bau mit 100% angenommen und von diesem der bereits erreichte Baufortschritt abgezogen.

Wertminderung durch Baumängel oder Bauschäden

Die Wertminderung durch Bauschäden oder Baumängel errechnet sich aus der Summe der Schadensbeseitigungskosten.

Wertminderung durch Alter

Die Feststellung der Wertminderung eines Gebäudes durch sein tatsächliches Lebensalter ist eine der schwierigsten Fragen der Bewertungslehre, nicht zuletzt auch deshalb, weil die Natur den Menschen immer wieder überrascht. Wir haben uns Fragen zu stellen, warum ein 500 Jahre altes Gebäude, das nach Maßgabe der technischen Gegebenheiten längst nicht mehr existent sein dürfte, noch immer da ist und bei besonders guten Lagen Höchstwerte am Markt erzielt. Wir können uns dieser Frage nur nähern indem wir davon ausgehen, dass es eine technische und eine wirtschaftliche Lebensdauer gibt.

Die **technische Lebensdauer** bestimmt sich nach der Qualität des eingesetzten Materials, nach den tatsächlich durchgeführten Instandhaltungsarbeiten u.a.m. Jeder Bauteil eines Gebäudes ist i.d.R. Bestimmung der technischen Lebensdauer gesondert zu bewerten. So hat eine Regenrinne eine kürzere Lebensdauer als das tragende Mauerwerk. Richtwerte für die technische Bestimmung können der technischen Literatur entnommen werden.

Die **wirtschaftliche Lebensdauer** ist jene Zeitspanne innerhalb der ein Gebäude in Entsprechung seiner ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden kann. In der Bewertungslehre wurden im weiteren drei Methoden zur Ermittlung der Alterswertminderung herausgearbeitet:

- Die **lineare Alterswertminderung**, anwendbar insbes. für Einfamilienhäuser und Gebäude, die einem starken Verschleiß unterliegen.
- Die **progressive Alterswertminderung**, anwendbar für Wohn- und Geschäftshäuser mit gutem Erhaltungszustand.
- Die **parabolische Alterswertminderung**, anwendbar für Gebäude mit geringwertiger Ausstattung aber gutem Erhaltungszustand, z.B. bei Gebäuden in der Landwirtschaft.

Man muss allerdings davon ausgehen, dass eine Alterswertminderung gegen 0 kaum vorliegen kann, da ein gewisser Restwert, etwa 20-30% regelmäßig noch gegeben sein wird. Ist ein solcher auch nicht mehr gegeben, so muss der Bodenwert um die Abbruchkosten gemindert werden, um den Verkehrswert zu erlangen.

Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände

Der Gebäudesachwert kann z.B. durch eine besonders ungünstige Lage, durch Immissionen und durch verlorenen Bauaufwand (Luxus) zu kürzen sein.

Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert

Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert können unter anderem resultieren aus:

- Der Notwendigkeit der Berücksichtigung der Marktlage
- Einer ungünstigen Objektgröße
- Einer starken Zweckgebundenheit
- Einem ungünstigen Standort
- Denkmalschutz.

4.4 Ertragswertverfahren

Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden oder erzielt werden könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Das Ertragswertverfahren wird für Wohnhäuser, Büro- oder Geschäftsgebäude, die vermietet sind und für gemischt genutzte Liegenschaften (teils zu Wohn- und gewerblichen Zwecken) zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Im Ertragswertverfahren erfolgt die Wertermittlung durch die Kapitalisierung des erwarteten oder tatsächlichen Reinertrages einer Liegenschaft zu einem angemessenen Zinssatz und für eine entsprechende Nutzungsdauer.

Das Ertragswertverfahren dient der Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten und vermieteten Liegenschaften. Im Rahmen der Wertermittlung ist auf eine ordnungsgemäße Nutzung und Vermietung abzustellen. Gegebenenfalls ist für eine vom Eigentümer genutzte Einheit ein fiktiver Mietzins anzusetzen oder auch der Ertrag auf seine Nachhaltigkeit zu überprüfen, d.h. ob die vereinbarten Mietzinse auch tatsächlich über längeren Zeitraum erzielt werden können.

Der Verkehrswert von Eigentumswohnungen

Der Verkehrswert von Eigentumswohnungen wird bei vermieteten Objekten nach dem Ertragswertverfahren, bei eigengenutzten nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Es ist bei der Bestimmung des Bodenwertes darauf zu achten, dass der Bodenwert der gesamten Liegenschaft – nach Ermittlung im Vergleichswertverfahren – durch die Gesamtnutzwerte der Anlage dividiert und dann mit den Nutzwerten der zu bewertenden Einheit multipliziert werden.

Die Verkehrswertermittlung von gewerblich genutzten Liegenschaften (Handelsflächen)

Je nach Nutzungsart (vermietet oder eigengenutzt) ist auch hier Ertrags- und Sachwertverfahren anzuwenden. Zu beachten ist, dass die gewöhnliche Lebensdauer solcher Gebäude regelmäßig weitaus geringer ist als jene von zu Wohnzwecken genutzten. Man kann bei starken Beeinträchtigungen sogar nur eine gewöhnliche Lebensdauer von 20 oder gar 10 Jahren vorfinden.

Ertragswertverfahren

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Schema der Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren (nach Kranewitter)

Sowohl im Sach- als auch im Ertragswertverfahren folgt die Verkehrswertermittlung dem Schema:

Während der Bodenwert immer im Wege des Vergleichswertverfahrens ermittelt wird, kann der Bauwert nach den Methoden Ertrags- oder Sachwertverfahren ermittelt werden.

Das Ertragswertverfahren folgt nachfolgendem Schema:

| | |
|-----|--|
| | Bodenwert |
| + | Jahresrohertrag |
| - | Bewirtschaftungskosten |
| = | Liegenschaftsreinertrag |
| - | Verzinsung des Bodenwertes |
| = | Reinertrag der baulichen Anlage |
| * | Vervielfältiger |
| = | Gebäudeertragswert |
| + | Bauwert des Gebäudes |
| - | Wertminderung durch Baumängel oder Bauschäden |
| = | Ertragswert der Liegenschaft |
| +/- | Zu- oder Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert |
| - | Barwert von Leibrenten und Nutzungsrechten |
| = | Zwischenwert |
| + | Zuschlag aus Nutzungsrechten |
| - | Abschlag aus Nutzungsrechten |
| = | VERKEHRSWERT |

Abbildung 8: Schema Ertragswertverfahren

Der Bauwert der Außenanlagen ist i.d.R. im Ertragswert des Gebäudes beinhaltet. Falls jedoch die Außenanlagen eigene Erträge haben und deren RND wesentlich von jener des Gebäudes abweicht, ist der Ertragswert der Außenanlagen, wie jener des Gebäudes zu ermitteln.

Begriffsbestimmung

Der Jahresrohertrag

Der Jahresrohertrag ist der nachhaltig erzielbare Bruttomietzins pro Jahr. Je nach Vorsteuerabzugsberechtigung ist die Umsatzsteuer zu berücksichtigen oder nicht zu berücksichtigen.

Die Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind im Wesentlichen:

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Kosten für Mietausfallwagnis

Die **Instandhaltungskosten** können

| | |
|-------------------------|--|
| bei Wohnhäusern | mit 0,5 – 1,5% der Herstellungskosten |
| bei Geschäftshäusern | mit 0,5 – 2% der Herstellungskosten |
| bei sehr alten Gebäuden | mit durchschnittlich 4% der Herstellungskosten |

angesetzt werden, wobei darauf zu achten ist, dass tatsächlich erkennbare und heranstehende Kosten mit den tatsächlichen Werten einzusetzen sind.

Die Unsicherheit des **Mietausfallwagnisses** errechnet sich als Prozentsatz des Jahresrohertrages und werden üblicherweise wie folgt angenommen:

| | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| Bei Wohnhäusern | 2% des Jahresrohertrages, |
| bei Geschäftshäusern | 2,5% des Jahresrohertrages, |
| bei gewerblich genutzten Gebäuden | 2,5-4% des Jahresrohertrages. |

Die Verzinsung des Bodenwertes

Die Verzinsung des Bodenwertes als Abzugsposten dient dem Herausrechnen des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrages. Es ist derselbe Zinssatz anzuwenden, der auch für den Gebäudeertrag angewendet wird.

Die Formel zur Ermittlung lautet: $\text{Bodenwert} * \frac{\text{Kapitalisierungszinssatz}}{100}$

Die Wertminderung von Liegenschaften durch Lasten

Eine Liegenschaft kann durch aushaftende Darlehen, die bürgerlich sichergestellt sind, Leibrenten, Wohnungsrechte, Fruchtgenuss, Wege- und Leitungsrechte u.a.m. – in ihrem Wert beeinträchtigt sein.

Wertminderung durch Renten

Zur Ermittlung einer Wertminderung durch Rente sind vorab zu bestimmen:

- Der Jahresbetrag der Rente,
- der zu wählende Zinssatz und
- die versicherungsmathematische Lebenserwartung des Rentenberechtigten .

(Kann der Sterbetafel entnommen werden und stellt einen Faktor dar, muss allenfalls noch um einen Reduktionfaktor an die Zahlweise – z.B. jährlich – angepasst werden).

Sodann errechnet sich der Barwert der Rente aus der Formel:

$$\text{Jahresertrag der Rente} * \text{allenfalls reduzierter Faktor} = \text{Barwert}$$

Dieser Barwert ist vom Liegenschaftswert abzuziehen.

Wertminderung durch andere Rechte

Die Wertminderung durch Wohn- und Fruchtgenussrechte errechnet sich ebenso als Rente aus dem Gegenwert, also z.B. dem fiktiven Mietzins der für das mit einem Wohnrecht belastete Einfamilienhaus angenommen werden kann.

Wertminderung durch Wege- und Leitungsrechte

Diese errechnet sich aus der Intensität der Beeinträchtigung der Liegenschaft durch solche Rechte. Die Bandbreite solcher Beeinträchtigungen kann sehr weit sein (zwischen 5 und 80%).

Sonderformen im Ertragswertverfahren

Neben den hier beschriebenen traditionellen und vor allem national angewandten Ertragswertverfahren gibt es internationale Methoden, deren Zielsetzung es vor allem ist zukünftige Entwicklungen in die Bewertung aufzunehmen.

In dieser Arbeit wird nur darauf hingewiesen, dass es noch eine Reihe weiterer Methoden zur Liegenschaftsbewertung gibt. Herausheben möchte ich hier die **DCF-Methode** (Discounted Cash Flow – Methode), und die sog. Term und Reversion, Top Slice und Hardcore Methode.

Ich verweise in diesem Zusammenhang auf Bienert/Funk (Hrsg): Immobilienbewertung Österreich. ÖVI Edition, 2007.

Weitere Methoden der Wertermittlung

Die hier dargestellten Methoden sind solche, die vornehmlich im angelsächsischen Raum Verwendung finden. Da die Bewertungslehre auf diesen Märkten sehr gut ausgebildet ist, soll in diesem Zusammenhang auch kurz auf diese Ansätze eingegangen werden.

Die Gewinnmethode

Diese Methode dient vornehmlich der Wertermittlung von Liegenschaften, die zu geschäftlichen Zwecken genutzt werden. Es wird der Umsatz des Betriebes und die Betriebskosten festgestellt, darüber hinaus die Frage gestellt, wie viel ein solcher Betrieb üblicherweise an Miete bezahlt bzw. bezahlen kann. Diese Miete wird auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt somit den festzustellenden Wert.

Die Restwertmethode

Diese Methode wird für Liegenschaften angewendet, die „entwickelt“ werden sollen, also z.B. unbebaute Liegenschaften, die ein entsprechendes Entwicklungspotential aufweisen. Es werden aus dem zu erwartenden Wert des Developments die voraussichtlichen Kosten, z.B. Baukosten, Baunebenkosten, angemessener Gewinn und anderes mehr herausgerechnet. Auf diesen Weg wird jener Wert ermittelt, den ein Investor z.B. ein Bauträger bezahlen würde.

Der Vervielfältiger

Das Ertragswertverfahren errechnet den Verkehrswert aus der Annahme, dass das vermietete Gebäude / die vermietete Liegenschaft über eine zu ermittelnde Restnutzungsdauer Erträge abwirft, die eine Verzinsung des vorhandenen Vermögens darstellen.

Es handelt sich um den Barwert einer jährlich nachschüssig zu bezahlenden Rente. Je höher das Vermietungsrisiko, desto höher muss auch die Verzinsung angenommen werden.

| | |
|-------------------------------------|----------------------|
| Für ein Einfamilienhaus z.B. | 3%, |
| für ein Miethaus | 4,5%, |
| betrieblich genutzte Liegenschaften | 5-7% oft auch höher. |

Die oben angeführten Werte stellen nur Richtwerte dar.

Der Vervielfältiger zur Ermittlung des Gebäudeertragswertes kann entsprechenden Tabellen entnommen werden, die nach dem Schema Zinssatz zu Restnutzungsdauer aufgebaut sind.

5 Einpreisung der Energieeffizienz

Durch die Verpflichtung der Vorlage eines Energieausweises bei Errichtung, Verkauf sowie bei Vermietung und Verpachtung von Gebäuden und Nutzungseinheiten gemäß EAVG werden in Zukunft für zahlreiche Immobilien Energieausweise und damit zumindest Informationen zur energetischen Qualität verfügbar sein.

Ansätze zur methodischen Berücksichtigung:

Die methodische Berücksichtigung kann grundsätzlich durch

- Den Ansatz von Wertminderungen bei den Herstellkosten,
- die Verlängerung der üblichen Rest- oder Gesamtnutzungsdauer,
- die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes und
- die Anpassung der nachhaltig erzielten Mieten

erfolgen.³⁶

Aufgrund der Dokumentation der Energiekennzahlen im Energieausweis ist es nun möglich, Gebäude auch anhand ihrer unterschiedlichen energetischen Qualität zu beurteilen. Betrachtet werden dabei die in Österreich üblichen Bewertungsverfahren.

In diesem Kapitel werden methodische Ansätze zur Berücksichtigung der energetischen Gebäudequalität in der Wertermittlung von Immobilien vorgestellt.

³⁶ Kranewitter, 2008

5.1 Energieeffizienz im Vergleichswertverfahren

Die Grundvoraussetzung für die Anwendung dieses Vergleichswertverfahren ist, dass ausreichend Vergleichsobjekte zur Verfügung stehen. Da dies derzeit meist noch nicht der Fall ist. Daher kann die Berücksichtigung von Energieeffizienz oder andere nachhaltige Kriterien im Vergleichswertverfahren meist nicht abgebildet werden, da noch nicht genügend Vergleichsobjekte vorhanden sind.

Das Vergleichsverfahren setzt gleichwertige Objekte voraus. Dies ist z.B. gegeben bei Reihenhausanlagen sowie bei Fertigteilhäusern gleichen Herstellers und Modell gegeben.

Besteht die Möglichkeit, gleichwertige Objekte, die sich lediglich hinsichtlich der energetischen Qualität unterscheiden, vergleichen zu können, können diese Unterschiede als Zu- oder Abschläge für Energiebedarf gemäß der beschriebenen Vorgehensweise vorgenommen werden.

Zu- und Abschläge im Vergleichswertverfahren

Für die Ermittlung der Zu- und Abschläge zur Berücksichtigung der energetischen Gebäudequalität bei der Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert sind genaueste Kenntnisse des Marktes erforderlich. Diese werden durch Marktbeobachtung und Marktstudien erlangt.

5.2 Energieeffizienz im Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren können Energiekosten bzw. Energieeffizienz ebenfalls in der Position „Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände“ eingerechnet werden.

Die Ermittlung der Zu- bzw. Abschläge für den jeweiligen Bewertungsfall erfolgt auf Basis der Kennzahl für den Heizwärmebedarf aus dem Energieausweis im Vergleich zu einem Referenzgebäude.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein solcher Zu- oder Abschlag nur dann zulässig ist, wenn in den fiktiven Neubauherstellungskosten keine hinsichtlich Energieausweis zeitgemäßen Baumaßnahmen enthalten sind.

Alternativ dazu wäre eine Beaufschlagung oder Abminderung um die für energieeffiziente Maßnahmen erforderlichen Kostenanteile. Derzeit gibt es derartige Ansätze noch nicht.

Das Hinzufügen der **Nachrüstkosten** ist zwar methodisch möglich. Die praktische Anwendbarkeit ist derzeit noch sehr aufwändig. Die Kategorisierung der Investitionskosten ist derzeit mittels einfachem Standardverfahren nicht möglich, da es keine ermittelten Kostensätze gibt.

Die Nachrüstkosten können aus „Modernisierungsstau“ im Unterschied und in Ergänzung zum „Instandhaltungsstau“ ausgelegt werden. Die durchgeführten Nachrüstkosten erhöhen den Wert der Immobilie. Es ist jedoch fraglich, ob die Investitionskosten, in voller Höhe, zur Werterhöhung der Immobilie beitragen??

Hier besteht noch Diskussionsbedarf.

Die Berücksichtigung der energetischen Gebäudequalität kann an folgenden zwei Stellen erfolgen:

- bei den Zu- und Abschlägen wegen sonstiger, wertbeeinflussender Umstände
- bei den Zu- und Abschlägen zur Anpassung an den Verkehrswert.

Hinweis zur Einpreisung:

Vorsicht ist geboten, die Kosten für HWB „doppelt“ einzupreisen. Dies wäre z.B. gegeben bei einem eingepreisten Instandhaltungsrückstau (ein Heizkesseltausch steht bevor) und gleichzeitigen Einpreisung einer ineffizienten, schlechten Heizungsanlage. Die neue mit besserem Wirkungsgrad arbeitende Heizungsanlage z.B.: Anschluss an die örtliche Fernwärme, verursacht einmalige fixe Kosten durch die Anschlusskosten und dann geringere variable Kosten im Betrieb.

Zu- und Abschläge im Sachwertverfahren

Berücksichtigung von Investitionskosten zur Anhebung des Energiestands

Im nächsten Schritt wird die Höhe der notwendigen Investitionskosten ermittelt, um den energetischen Standard des Referenzgebäudes zu erreichen.

Diese Nachrüstungskosten mindern den Wert jenes Gebäudes, bei dem diese Maßnahmen noch nicht durchgeführt wurden. Diese Kosten der Nachrüstung werden als notwendige Investitionskosten für die Umwelt in Form eines Abschlages für zukünftige, bereits bekannte wertbeeinflussende Umstände geltend gemacht.

Für die Ermittlung der Zu- bzw. Abschläge zur Berücksichtigung der Gebäudequalität bei der Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert, gegenüber dem Referenzgebäude, sind genaue Kenntnisse durch Einholung von Kostenvoranschlägen für die energetische Verbesserung erforderlich.

Ermittlung des Verkehrswerts eines EFH

1. Bodenwert

| | | | | | |
|----------------------|---------------------------------|---|-----|---|-----------|
| 900 m ² | a | € | 120 | | € 108.000 |
| 10 % | Bebauungsabschlag | | | - | € 10.800 |
| 0 % | Abschlag wegen Minderausnutzung | | | - | € 0 |
| 0 % | Abschlag wegen Mehrausnutzung | | | - | € 0 |
| Gebundener Bodenwert | | | | | € 97.200 |

2. Bauwert des Gebäudes (EFH)

| | | | | |
|-----------------------------|--|----------|-----------|-----------|
| Keller | 90 m ² | a € 900 | € 81.000 | |
| Wohnfläche | 130 m ² | a € 1600 | € 208.000 | |
| Herstellungskosten | | | € 289.000 | |
| 0 % | Wertminderung wegen Bauschäden | | - | € 0 |
| Gekürzte Herstellungskosten | | | € 289.000 | |
| 0 % | Wertminderung wegen Alters | | - | € 0 |
| Sachwert des Gebäudes | | | € 289.000 | |
| 0 % | Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand (von Herstellungskosten) | | - | € 0 |
| 0 % | Abschlag wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände | | - | € 0 |
| 0 % | Zuschlag wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände | | + | € 0 |
| Bauwert des Gebäudes | | | | € 289.000 |

| | | |
|---|----------|---------|
| 3. Bauwert der Außenanlagen (pauschal) | rund 3 % | € 7.800 |
|---|----------|---------|

| | |
|---|-----------|
| 4. Sachwert der Liegenschaft | € 394.000 |
| 0 % Zuschlag wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände | + € 0 |
| 0 % Abschlag wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände | - € 0 |
| 0 % Zuschlag zur Anpassung an den Verkehrswert | + € 0 |
| 0 % Abschlag zur Anpassung an den Verkehrswert | - € 0 |

| | |
|---|-----------|
| 5. Verkehrswert der Liegenschaft | € 394.000 |
|---|-----------|

Abbildung 9: Schema Sachwertverfahren

Erweiterung des Bewertungsvorgangs im Sachwertverfahren

Bei der Durchführung der Bewertung des Verkehrswertes wurden Angebote um die anzusetzenden Nachrüstkosten angesetzt. Liegen derartige Unterlagen vor bzw. können diese eingeholt werden, kann die energetische Qualität in das Sachwertverfahren eingepreist werden.

Der abgeänderte Aufbau des Sachwertverfahrens – bei Vorliegen der erforderlichen Nachrüstkosten – ist in Abbildung 10 - dargestellt.

Berücksichtigung des künftigen Energiemehrbedarfes

Die höheren Energiekosten, die bei einem energetisch durchschnittlichen Haus im Vergleich zu einem energieeffizienten Haus (Referenzgebäude) anfallen, werden auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes hochgerechnet.

Grundlage für die Ermittlung ist der Heizwärmebedarf des Bewertungsobjektes im Vergleich zum Heizwärmebedarf des Referenzgebäudes. Der Heizwärmebedarf ist im Energieausweis abzulesen. Auf dieser Grundlage werden Kosten für die zusätzliche Heizwärme abgeleitet. Der künftige Energiemehrbedarf wird in der Wertermittlung als Abschlag auf den Sachwert für zukünftige, bereits bekannte wertbeeinflussende Umstände geltend gemacht.

Einpreisung der Energiedaten

Ermittlung des Verkehrswerts eines EFH mittels Sachwertverfahren mit Einpreisung der zusätzlichen Investition

1. Bodenwert

| | | | | | |
|----------------------|---------------------------------|---|-----|-----|---------|
| 900 m ² | a | € | 120 | € | 108.000 |
| 10 % | Bebauungsabschlag | | | - € | 10.800 |
| 0 % | Abschlag wegen Minderausnutzung | | | - € | 0 |
| 0 % | Abschlag wegen Mehrausnutzung | | | - € | 0 |
| Gebundener Bodenwert | | | | € | 97.200 |

2. Bauwert des Gebäudes (EFH)

| | | | | | |
|-----------------------------|--|------------|--------------|----------|---------------|
| Keller | 90 m ² | a € | 900 | € | 81.000 |
| | 90 m² | a € | 44,45 | € | 4.000 |
| Wohnfläche | 130 m ² | a € | 1600 | € | 208.000 |
| | 130 m² | a € | 200 | € | 26.000 |
| Herstellungskosten | | | | € | 319.000 |
| 0 % | Wertminderung wegen Bauschäden | | | - € | 0 |
| Gekürzte Herstellungskosten | | | | € | 319.000 |
| 0 % | Wertminderung wegen Alters | | | - € | 0 |
| Sachwert des Gebäudes | | | | € | 319.000 |
| 0 % | Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand (von Herstellungskosten) | | | - € | 0 |
| 0 % | Abschlag wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände | | | - € | 0 |
| 0 % | Zuschlag wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände | | | - € | 0 |
| Bauwert des Gebäudes | | | | € | 319.000 |

3. Bauwert der Außenanlagen (pauschal) rund 3 % € 7.800

| | | |
|---|------------|----------|
| 4. Sachwert der Liegenschaft | € | 424.000 |
| 0 % Zuschlag wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände | + € | 0 |
| 0 % Abschlag wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände | - € | 0 |
| 0 % Zuschlag zur Anpassung an den Verkehrswert | + € | 0 |
| 0 % Abschlag zur Anpassung an den Verkehrswert | - € | 0 |
| 0 % Abschlag zu Anpassung der Energieeffizienz | - € | 0 |

5. Verkehrswert der Liegenschaft € 424.000

Abbildung 10: Einpreisung der Energiedaten

6.2.1 Einpreisung der Energiedaten im Sachwertverfahren

Monetäre Motivation:

Zur Erinnerung die 9-stufige Klassifizierung des Heizwärmebedarfes:

Heizwärmebedarf bei 3400 Heizgradtagen (Referenzklima):

| | | | |
|------------|-----------------|--------|----------------------------|
| Klasse A++ | $HWB_{BGF,Ref}$ | \leq | 10 kWh / m ² a |
| Klasse A+ | $HWB_{BGF,Ref}$ | \leq | 15 kWh / m ² a |
| Klasse A | $HWB_{BGF,Ref}$ | \leq | 25 kWh / m ² a |
| Klasse B | $HWB_{BGF,Ref}$ | \leq | 50 kWh / m ² a |
| Klasse C | $HWB_{BGF,Ref}$ | \leq | 100 kWh / m ² a |
| Klasse D | $HWB_{BGF,Ref}$ | \leq | 150 kWh / m ² a |
| Klasse E | $HWB_{BGF,Ref}$ | \leq | 200 kWh / m ² a |
| Klasse F | $HWB_{BGF,Ref}$ | \leq | 250 kWh / m ² a |
| Klasse G | $HWB_{BGF,Ref}$ | $>$ | 250 kWh / m ² a |

Tabelle 6: Die 9-stufige Klassifizierung

Berechnung des HWBes eines Wohngebäudes über die ND:

Nun möchte ich den monetären Vorteil der Verbesserung von einer Klasse in die nächst bessere bewerten. Dazu wird der HWB über einen Quadratmeter errechnet über die ND mit entsprechender Verzinsung hochgerechnet.

Annahme:

Das Gebäude wird soweit thermisch saniert, dass der HWB_{BGF} um 50 kWh / m²a verbessert wird.

Das entspricht einer Verbesserung von z.B.: Klasse D nach Klasse C.

Investitionsrechnung:

Über das Verfahren der dynamischen Investitionsrechnung wird die „Investition“ von € 200,- /m² an zusätzlichen Baukosten den Energieeinsparkosten pro m² und Jahr gegenübergestellt über die Nutzungszeit gegenüberstellen.

Energiekosten:

| | |
|---|-------------|
| Elektrische Energie für Privathaushalt: | 0,20 €/kWh |
| Gas für Privathaushalt: | 0,07 €/kWh. |

Korrekturhinweis:

Die Energiekosten sind gestaffelt für Kleinabnehmer kleiner gleich 4000kWh/a und Abnehmer größer 4000kWh/a.

Die Energietarife sind für Privathaushalte und Unternehmer verschieden.

Für Privathaushalte wird unterschieden für Kleinabnehmer (bis 4000kWh/a) und Großabnehmer. Für Unternehmer wird unterschieden für Klein-, Mittel- und Großunternehmer weiters für Transport-, Agrarunternehmer und Kraftwerksbetreiber.

Eine Kostenaufspaltung auf Zählergebühren und Energieverbrauch bzw. fixe und variable Kosten wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit unterlassen.

Berechnung der Energieeinsparkosten für 1m² und Jahr:

$$\begin{array}{llll} \Delta \text{ HWB-Kosten} & * & \text{Energiekosten (elektrische Energie)} & = & \text{HWB-Kosten} \\ 50\text{kWh/m}^2\text{a} & * & 0,20 \text{ €/kWh} & = & 10 \text{ €/m}^2\text{a} \end{array}$$

Korrekturhinweis: Hier wurde die Bruttogeschossfläche der Wohnnutzfläche gleichgesetzt.

Die Gesamtnutzungsdauer eines Wohngebäudes:

Die wesentlichen Teile eines Wohngebäudes haben eine ND von 80 Jahren.

Die wirtschaftliche ND beträgt wahrscheinlich 40 Jahre.

Für die technische ND wollen wir 20 Jahre ansetzen.

Die steuerrechtliche ND ist mit 40 Jahren festgelegt.

Vereinfachend wir daher eine ND von 40 Jahren der Berechnung zugrunde gelegt.

Der Zinssatz:

Es erscheint hier naheliegend den EPI zu verwenden.

Eine Prognose über die Veränderung des Energiepreises zu erstellen über den Gesamtnutzungszeit eines Gebäudes ist mit größten Unsicherheiten behaftet.

Datenmaterial darüber erhält man bei der Statistik-Austria.³⁷

Vereinfachend wird daher mit 2%, 3% und 4% gerechnet.

³⁷ [www. Statistik.at](http://www.Statistik.at)

Der Barwert:

Der Barwert einer zukünftigen Einzahlung oder zukünftigen Auszahlung ist der Wert, der sich durch Abzinsung ergibt. Mit seiner Hilfe kann festgestellt werden, welchen Wert eine oder mehrere während einer Betrachtungsperiode geleistete Zahlungen zu Beginn einer Betrachtungsperiode haben.

Bei mehrmaliger Zahlung:

$$K_0 = e * \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

K_0 = Barwert in €

e = Einzahlungen (€/Jahr)
HWB - Einsparung in €/Jahr

q = $1 + i$

n = Nutzungsdauer in Jahren

$$\frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} = \text{Barwertfaktor}$$

Der Gleichzeitigkeitsfaktor:

In Anlehnung an die Elektrotechnik-Energietechnik:

g = Gleichzeitigkeitsfaktor

Der HWB ist ausgelegt für eine Raumtemperatur von 20⁰Celsius für 24 Stunden am Tag, bei 7 Tage die Woche und 52 Wochen im Jahr.

Für die folgenden Berechnungen wird davon ausgegangen, dass der Wohnraum auf Grund von Berufstätigkeit, von Montag bis Freitag, von 8h00 bis 17h00 abgeschwächt beheizt wird, z.B.: mit 12⁰C. Aus medizinischen Gründen wird die Heiztemperatur von z.B.: 22h00 bis 5h30 auf 14⁰C abgesenkt. Zwei bis dreimal die Woche wird abends ausgegangen und zweimal gibt es Aktivsport. In diesem Zeitraum wird schwächer geheizt. Samstag und Sonntag wird eine Ausflugsquote von 50% angesetzt und für diese Zeit die Temperatur auf 8⁰C abgesenkt. Die Urlaubszeit beträgt ca. vier Wochen im Jahr.

Daraus ergibt sich ein reduzierter Heizwärmebedarf.

Es wird vereinfachend mit den Faktoren 100%, 30, 40 und 50 % gerechnet.

Berechnungsbeispiele für den abgezinsten Barwert:

q= 102 %
n= 40
e= 10
g= 100%
K₀ € 273,-

q= 103 %
n= 40
e= 10
g= 100%
K₀ € 231,-

q= 104 %
n= 40
e= 10
g= 100%
K₀ € 197,-

q= 102 %
n= 40
e= 10
g= 50%
K₀ € 136,-

q= 103 %
n= 40
e= 10
g= 50%
K₀ € 115,-

q= 104 %
n= 40
e= 10
g= 50%
K₀ € 98,-

q= 102 %
n= 40
e= 20
g= 50%
K₀ € 273,-

q= 103 %
n= 40
e= 20
g= 50%
K₀ € 231,-

q= 104 %
n= 40
e= 20
g= 50%
K₀ € 197,-

q= 102 %
n= 40
e= 30
g= 50%
K₀ € 410,-

q= 103 %
n= 40
e= 30
g= 50%
K₀ € 346,-

q= 104 %
n= 40
e= 30
g= 50%
K₀ € 296,-

q= 102 %
n= 40
e= 30
g= 40%
K₀ € 328,-

q= 103 %
n= 40
e= 30
g= 40%
K₀ € 277,-

q= 104 %
n= 40
e= 30
g= 40%
K₀ € 237,-

q= 102 %
n= 40
e= 30
g= 30%
K₀ € 246,-

q= 103 %
n= 40
e= 30
g= 30%
K₀ € 208,-

q= 104 %
n= 40
e= 30
g= 30%
K₀ € 178,-

| | | | | | |
|----------------|---------|----------------|---------|----------------|---------|
| q= | 102 % | q= | 103 % | q= | 104 % |
| n= | 30 | n= | 30 | n= | 30 |
| e= | 30 | e= | 30 | e= | 30 |
| g= | 40% | g= | 40% | g= | 40% |
| K ₀ | € 268,- | K ₀ | € 235,- | K ₀ | € 207,- |

| | | | | | |
|----------------|---------|----------------|---------|----------------|---------|
| q= | 102 % | q= | 103 % | q= | 104 % |
| n= | 50 | n= | 50 | n= | 50 |
| e= | 30 | e= | 30 | e= | 30 |
| g= | 40 % | g= | 40 % | g= | 40 % |
| K ₀ | € 377,- | K ₀ | € 308,- | K ₀ | € 257,- |

| | | | | | |
|----------------|---------|----------------|---------|----------------|---------|
| q= | 102 % | q= | 103 % | q= | 104 % |
| n= | 60 | n= | 60 | n= | 60 |
| e= | 20 | e= | 20 | e= | 20 |
| g= | 40 % | g= | 40 % | g= | 40 % |
| K ₀ | € 278,- | K ₀ | € 221,- | K ₀ | € 180,- |

| | | | | | |
|----------------|---------|----------------|---------|----------------|---------|
| q= | 102 % | q= | 103 % | q= | 104 % |
| n= | 80 | n= | 80 | n= | 80 |
| e= | 20 | e= | 20 | e= | 20 |
| g= | 50 % | g= | 50 % | g= | 50 % |
| K ₀ | € 397,- | K ₀ | € 302,- | K ₀ | € 239,- |

| | | | | | |
|----------------|---------|----------------|---------|----------------|---------|
| q= | 102 % | q= | 103 % | q= | 104 % |
| n= | 80 | n= | 80 | n= | 80 |
| e= | 20 | e= | 20 | e= | 20 |
| g= | 100 % | g= | 100 % | g= | 100 % |
| K ₀ | € 794,- | K ₀ | € 604,- | K ₀ | € 478,- |

| | | | | | |
|----------------|---------|----------------|---------|----------------|---------|
| q= | 102 % | q= | 103 % | q= | 104 % |
| n= | 80 | n= | 80 | n= | 80 |
| e= | 40 | e= | 40 | e= | 40 |
| g= | 50 % | g= | 50 % | g= | 50 % |
| K ₀ | € 794,- | K ₀ | € 604,- | K ₀ | € 478,- |

| | | | | | |
|----------------|---------|----------------|---------|----------------|--------|
| q= | 102 % | q= | 103 % | q= | 104 % |
| n= | 40 | n= | 40 | n= | 40 |
| e= | 10 | e= | 10 | e= | 10 |
| g= | 50 % | g= | 50 % | g= | 50 % |
| K ₀ | € 136,- | K ₀ | € 115,- | K ₀ | € 98,- |

| | | | | | |
|----------------|---------|----------------|---------|----------------|---------|
| q= | 102 % | q= | 103 % | q= | 104 % |
| n= | 40 | n= | 40 | n= | 40 |
| e= | 20 | e= | 20 | e= | 20 |
| g= | 30 % | g= | 30 % | g= | 30 % |
| K ₀ | € 164,- | K ₀ | € 138,- | K ₀ | € 118,- |

Erläuterung:

Der hier errechnete Barwert (K₀) entspricht jenen Wert der bei angenommenen Zinssatz („geschätzten“ EPI), über die vermeintliche Nutzungsdauer (n), bei jährlichen Energiekosteneinsparung (e) bei einer zeitlichen Auslastung des Gebäudes pro Quadratmeter (Bruttogeschoßfläche) und Jahr „**investiert**“ werden darf um kostendeckend zu sein.

5.3 Energieeffizienz im Ertragswertverfahren

Die Berücksichtigung der energetischen Gebäudequalität kann an folgenden Stellen erfolgen:

1. Berücksichtigung von Energieeffizienz im Jahresrohertrag

Gebäude mit nachgewiesenen höheren Gebäudequalitäten haben einen besseren Nutzwert und niedrigere Verbrauchskosten. Der Nutzer eines Gebäudes ist bereit, ein Nutzentgelt, welches im Wesentlichen aus Hauptmietzins, Betriebskosten und Energiekosten aufsummiert, zu entrichten.

Im Ertragswertverfahren können Erträge aus der Energiegewinnung mit erneuerbaren Energien bei der Ermittlung des Jahresrohertrages einfließen.

2. Berücksichtigung von Energieeffizienz im Jahresreinertrag

Eine nachhaltige Verbesserung der Gebäudequalität wie Energieeffizienz reduzieren zukünftige Verwertungsrisiken. Mit dem Merkmal der energetischen Qualität ist das Risiko von Mehrausgaben für Energie oder der Vorteil von Energieeinsparungen verbunden. Mögliche Energiemehrkosten oder Einsparungen werden in Form eines Zu- bzw. Abschlages auf den Reinertrag angerechnet. Dabei wird der Heizwärmebedarf des Gebäudes mit den Anforderungen des Referenzgebäudes verglichen. Die Differenz der Nutzwärme wird mittels Energiepreis in Energieeinsparungen oder Mehrausgaben für Energie umgerechnet und vom Reinertrag aufgeschlagen oder abgezogen.

3. Berücksichtigung nachhaltiger Gebäudequalitäten im Kapitalisierungszinssatz

Der Kapitalisierungszinssatz dient der Risikobewertung, daher kann Energieeffizienz in Form von Zu- oder Abschlägen in den Kapitalisierungszinssatz eingehen. Nachhaltige Gebäudequalitäten wie Energieeffizienz verringern zukünftige Verwertungsrisiken. Mit dem Merkmal der geringen Energieeffizienz ist das Risiko der steigenden Energiekosten gekoppelt, was am Markt zu einer sinkenden Nachfrage nach Gebäuden mit hohem Energiebedarf führen könnte. Risiken werden mittels Kapitalisierungszinssatz abgebildet. Dadurch ist bei einem konventionellen Gebäude im Vergleich zu einem energieeffizienten Gebäude ein niedrigerer Kapitalisierungszinssatz gerechtfertigt.

4. Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Zusätzlich kann die Auswirkung der Energieeffizienz (auf Basis des Energieausweises) gut dargestellt werden. Dies erfolgt durch Aufnahme des in Geldeinheiten ausgedrückten Energiemehr- oder Energieminderbedarfes in der Verrechnungsposition „Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände“ bzw. als „Zuschlag für günstige Energieeffizienz“ oder „Abschlag für ungünstige Energieeffizienz“.

Hier gilt dasselbe wie im oben beschriebenen Ansatz zur Berücksichtigung von Energieeffizienz in allfälligen Mehrkosten. Im Sinne der geltenden ÖNORM B 1802 ist die Abbildung unter „Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände“ aber systematisch exakter.

Vorsicht vor Doppel- und Mehrfacherfassung

Diese **direkte** Berücksichtigung der Energieeffizienz bewirkt, dass Doppelerfassungen vermieden werden.

Die energetische Gebäudequalität könnte auch **indirekt** in die Wertermittlung einfließen. Dies wäre beispielsweise bei der Schätzung des Mietausfallsrisikos möglich. In diesem Fall wäre jedoch nicht nachvollziehbar, ob eine Erfassung und Einrechnung stattgefunden hat oder nicht.

Die Ermittlung der für den jeweiligen Bewertungsfall zu verwendenden Zu- bzw. Abschläge erfolgt im Vergleich zu einem Referenzgebäude.

Berücksichtigung von Energieeffizienz durch allfällige Mehr- oder Minderkosten für Energie

Allfällige Mehr- oder Minderkosten für Energie werden in Form von Zu- oder Abschlägen vom Ertragswert in Position gebracht. Der Berechnungsablauf ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

1. JAHRESROHERTRAG

| | |
|---|------------|
| Mieteinnahmen | + € |
| <u>sonstige Erträge (z.B.: aus PV-Anlage)</u> | <u>+ €</u> |
| Jahresrohertrag | + € |

2. JAHRESREINERTRAG

| | |
|--------------------------|------------|
| Verwaltungskosten | + € |
| Betriebskosten | + € |
| Instandhaltungskosten | + € |
| <u>Mietausfallwagnis</u> | <u>+ €</u> |
| Jahresreinertrag | + € |

3. WERT DER BAULICHEN ANLAGEN

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Angenommene Nutzdauer | |
| Alter des Gebäudes | |
| Restnutzungsdauer | |
| Kapitalisierungszinssatz in % | |
| Vervielfältiger | |
| Wert der baulichen Anlagen | + € |

4. ERTRAGSWERT DER LIEGENSCHAFT

| | |
|--|-------------------|
| Wertminderung infolge Mängel, | - € |
| Schäden oder | - € |
| rückgest. Reparaturbarf | - € |
| Bodenwert | + € |
| Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: | |
| Rechte, Lasten | - € |
| Zuschlag für Minderbedarf Energie | + € |
| <u>Abschlag für Mehrbedarf Energie</u> | <u>- €</u> |
| ERTRAGSWERT der Liegenschaft | + € |

Tabelle 7: Ertragswertberechnung eines Bürogebäudes gemäß ÖNORM B 1802
mit der Zusatzkategorie „sonstige Erträge“ aus den Einspeisungen vorhandener Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlage) und „Zuschlag für Minderbedarf/ Abschlag für Mehrbedarf Energie“

Einpreisung der Energiedaten im Ertragswertverfahren

Berechnung der Energieeinsparkosten für 1m² und 1 Jahr:

Die HWB-Kosten wollen um eine Stufe in der siebenstufigen Skala angehoben werden:

$$\begin{array}{rclcl} \Delta \text{ HWB-Kosten} & * & \text{Energiekosten (elektrische Energie)} & = & \text{HWB-Kosten} \\ 50\text{kWh/m}^2\text{a} & * & 0,20 \text{ €/kWh} & = & 10 \text{ €/m}^2\text{a} \end{array}$$

Berechnung der Energieeinsparkosten für 1m² und 1 Monat:

$$50\text{kWh/m}^2\text{a} \quad * \quad 0,20 \text{ €/kWh} = 10 \text{ €/m}^2\text{a} \quad / 12 = 0,833 \text{ €/m}^2\text{m}$$

Österreichisches Recht:

Das Ertragswertverfahren wird gewöhnlich für vermietete Objekte angewendet.

Es herrscht in Österreich eine strenge Reglementierung am Wohnungsmarkt. Das Mietrechtsgesetz (kurz: MRG) ist ein historisch aus der Monarchie heraus gewachsenes und sehr komplexes Recht. Es kennt sechzehn parallel nebeneinander gültige Verfahren der Festsetzung der Miethöhe.

I. Hauptstück

Geltungsbereich MRG

MRG § 1 (1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (im folgenden Mietgegenstände genannt); in diesem Bundesgesetz wird unter Mietvertrag auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, unter Mietzins auch das auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages zu bezahlende Nutzungsentgelt verstanden.

(2) In den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes fallen nicht

1. Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhaltungsunternehmens oder eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden,

1a. Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden,

2. Wohnungen, die auf Grund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen werden,
 3. Mietverträge, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen, sofern die ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigt und der Mietgegenstand
 - a) eine Geschäftsräumlichkeit oder
 - b) eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B (§ 15a Abs. 1 Z 1 und 2) ist und der Mieter diese nur zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels mietet,
 4. Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden; eine Zweitwohnung im Sinne de Z 3 und 4 liegt vor, wenn daneben ein gewöhnlicher Aufenthalt im Sinne des § 66 JN besteht,
 5. Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.
- (4) Die §§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für
1. Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind.

Wohnungen nach ABGB versus MRG:

Der Gesetzgeber unterscheidet vermietete Gebäude mit einer oder zwei vermietete Wohnungen. Diese sind im ABGB geregelt. Die Vermietung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten fällt in den Anwendungsbereich des MRG³⁸.

Mietzins für Hauptmiete

§ 15 MRG (1) Der vom Mieter für die Überlassung eines Mietgegenstandes in Hauptmiete zu entrichtende Mietzins besteht aus

1. dem Hauptmietzins,
 2. dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben,
- (4) ... Der so ermittelte Hauptmietzins valorisiert sich entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6, sofern ursprünglich eine Wertsicherung vereinbart war.

³⁸ Vgl. § 1 MRG Geltungsbereich

Ausstattungskategorien und Kategoriebeiträge

§ 15a. (1) Eine Wohnung hat die Ausstattungskategorie

1. A, wenn sie im brauchbaren Zustand ist, ihre Nutzfläche mindestens 30m² beträgt, die Wohnung zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht und über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt;
2. B, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht;
3. C, wenn sie in brauchbarem Zustand ist und zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt;
4. D, wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist.

(2) Die Ausstattungskategorie nach Abs. 1 richtet sich nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags. Eine Wohnung ist in eine Ausstattungskategorie auch bei Fehlen eines Ausstattungsmerkmals einzuordnen, wenn das fehlende Ausstattungsmerkmal, nicht jedoch eine Badegelegenheit, durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen wird. Ist im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags die Wohnung oder ein Ausstattungsmerkmal nicht brauchbar oder entspricht eine Badegelegenheit nicht dem zeitgemäßen Standard, so ist dies für die Einstufung der Wohnung im Categoriesystem nur zu berücksichtigen, wenn der Mieter die Unbrauchbarkeit oder das Fehlen des zeitgemäßen Standards dem Vermieter angezeigt und dieser den Mangel nicht in angemessener Frist, höchstens aber binnen dreier Monate ab Zugang der Anzeige, behoben hat.

(3) Der Kategoriebetrag je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat wird für die Ausstattungskategorie

1. A mit 3,25 Euro,
2. B mit 2,44 Euro,
3. C mit 1,62 Euro,
4. D mit 0,81 Euro

festgesetzt.

Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses

§ 16. (1) Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind ohne die Beschränkungen der Abs. 2 bis 5 bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn

1. der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken dient; wird ein Mietgegenstand teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet, so darf nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins angerechnet werden, es sei denn, daß die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt; ein Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, kann sich auf die Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes nach Abs. 8 erster Satz nur berufen, wenn er die Überschreitung unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstandes, gerügt hat;

2. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, oder der Mietgegenstand auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist;

3. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat;

4. der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B ist und seine Nutzfläche 130 m² übersteigt, sofern der Vermieter eine solche Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet; bei Durchführung von Verbesserungsarbeiten verlängert sich diese Frist um ein Jahr;

5. ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt, seit Übergabe des Mietgegenstandes mehr als ein Jahr verstrichen ist und die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses in Schriftform getroffen wird.

(2) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der zwischen dem Vermieter und dem Mieter für eine gemietete Wohnung der Ausstattungskategorien A, B oder C vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat den angemessenen Betrag nicht übersteigen, der ausgehend vom Richtwert (§ 1 RichtWG) unter Berücksichtigung allfälliger Zuschläge und Abstriche zu berechnen ist. Für die Berechnung des demnach höchstzulässigen Hauptmietzinses sind im Vergleich zur mietrechtlichen Normwohnung (§ 2 Abs. 1 RichtWG) entsprechende Zuschläge zum oder Abstriche vom Richtwert für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen vom Standard der mietrechtlichen Normwohnung nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens vorzunehmen, wobei die folgenden, für die Bewertung einer Wohnung bedeutsamen Umstände im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zu berücksichtigen sind:

1. die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrissgestaltung, eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder Grundrissgestaltung jedoch nur, wenn sie nicht allein auf Kosten des Hauptmieters vorgenommen wurde,
2. die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind,
3. die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung einer Etagenheizung, die er errichtet oder deren Errichtungskosten er übernommen hat, durch einen entsprechenden Zuschlag,
4. die Lage (Wohnumgebung) des Hauses,
5. der Erhaltungszustand des Hauses,
6. die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C durch entsprechende Abstriche.

(3) Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs. 2 Z 4 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 vH der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 und 5 und § 6 RichtWG) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.

(4) Ein Zuschlag nach Abs. 3 ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs. 3 RichtWG), und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind.

(5) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 1 nicht vor, so darf der für eine Wohnung der Ausstattungskategorie D vereinbarte Hauptmietzins je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat 0,81 Euro nicht übersteigen; befindet sich diese Wohnung jedoch in brauchbarem Zustand, so darf ein Hauptmietzins bis zu einem Betrag von 1,62 Euro je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat vereinbart werden.

Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz - RichtWG)

I. Abschnitt

Richtwert

§ 1. (1) Der Richtwert ist jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung (§ 2) festgesetzt ist. Er bildet die Grundlage für die Berechnung des angemessenen Hauptmietzinses nach § 16 Abs. 2 MRG.

(2) Der Bundesminister für Justiz hat für jedes Bundesland einen Richtwert in Eurobeträgen je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat für die mietrechtliche Normwohnung unter Bedachtnahme auf das Gutachten des Beirates (§ 7) und die in § 3 genannten Grundsätze durch Verordnung festzusetzen.

Mietrechtliche Normwohnung

§ 2. (1) Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 Quadratmeter und 130 Quadratmeter in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.

(2) Ein Gebäude befindet sich dann in ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand, wenn der Zustand seiner allgemeinen Teile nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleistet. Ordnungsgemäß ist der Erhaltungszustand des Gebäudes jedenfalls dann nicht, wenn im Zeitpunkt der Vermietung Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 3 Abs. 3 Z 2 MRG anstehen.

(3) Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.

Gesamte Rechtsvorschrift für Richtwerte nach dem Richtwertgesetz ab 1.4.2012, Fassung vom 13.04.2013

Langtitel

Kundmachung der Bundesministerien für Justiz über Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz

StF.: BGBl. II Nr. 82/2012

Präambel/Promulgationsklausel

Gemäß § 5 Abs. 2 des Richtwertgesetzes, BGBl. Nr. 800/1993, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 25/2009, wird auf Grund der Verlautbarung der Bundesanstalt Statistik Österreich vom 29. Februar 2012 kundgemacht, dass sich die in § 5 Abs. 1 des Richtwertgesetzes festgesetzten Richtwerte mit Wirksamkeit vom 1. April 2012 wie folgt ändern:

Text ...

1. Bundesland Burgenland:

Neuer Richtwert (gültig ab 1.4.2012): Euro 4,70

2. Bundesland Kärnten:

Neuer Richtwert (gültig ab 1.4.2012): Euro 6,03

3. Bundesland Niederösterreich:

Neuer Richtwert (gültig ab 1.4.2012): Euro 5,29

4. Bundesland Oberösterreich:

Neuer Richtwert (gültig ab 1.4.2012): Euro 5,58

5. Bundesland Salzburg:

Neuer Richtwert (gültig ab 1.4.2012): Euro 7,12

6. Bundesland Steiermark:

Neuer Richtwert (gültig ab 1.4.2012): Euro 5,29

7. Bundesland Tirol:

Neuer Richtwert (gültig ab 1.4.2012): Euro 6,29

8. Bundesland Vorarlberg:

Neuer Richtwert (gültig ab 1.4.2012): Euro 5,29

9. Bundesland Wien:

Neuer Richtwert (gültig ab 1.4.2012): Euro 5,16

[Frühere Richtwerte

a) gültig vom 1.3.2008 bis zum 31.3.2010: Euro 4,73

b) gültig vom 1.4.2010 bis zum 31.3.2012: Euro 4,73]

Die Änderung der Richtwerte wird am 1. April 2012 mietrechtlich wirksam.

6 Auswirkungen des EAVG

Die wesentliche Frage dieser Diplomarbeit ist, ob durch die Pflicht des Verkäufers oder Bestandsgebers, beim Verkauf oder In-Bestand-Gabe eines Gebäudes oder Nutzungsobjekts dem Käufer oder Bestandnehmer durch die Vorlage und Aus-händigung eines Energieausweises oder Ausweises über die Gesamtenergieeffizienz eine Auswirkung auf den Wert der Gebäude hat??

6.1 Markttransparenz

Nutzung der Informationen aus dem Energieausweis

Alle dem Markt zugeführte Gebäude sind mit der HWB- und dem Gesamtenergieeffizienzwert anzubieten. In diesem Energieausweis sind die Energiekennzahlen plakativ durch eine neunstufige Skala dargestellt. Das sorgt für eine energietechnische Transparenz. Nach der Gewerbeordnung darf nur befugtes Personal den Energieausweis ausstellen. Dies ist ein zusätzliches energetisches Kriterium für den Immobilienmarkt.



Abbildung 10: Auswirkungen des Energieausweises

(Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) www.dena.de)

Es gilt der Grundsatz:

Der „energietechnische Laie“ wird durch den Fachmann unterstützt.

Die Macht des Energieausweises liegt darin, dass die Marktteilnehmer durch Kenntnisnahme der Energiekennzahlen, das Kriterium Energie höher gewichten könnten und dadurch eine Veränderung am Markt eintreten könnte.

6.2 Auswirkungen auf Gebäude nicht im Geltungsbereich des MRG

Das betrifft alle Gebäude die nicht in den Geltungsbereich des §1 MRG fallen. (Vereinfachend ausgedrückt sind dies alle Ein- und Zweifamilienhäuser).

Zweifelsfrei wird auch bei der Bestandsimmobilie die Transparenz des Energieverbrauches zukünftig einen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie haben. Die Nettokaltmiete wird im Inserat angegeben und der Mieter wird aufgrund der zusätzlichen Angabe der Energiekennzahlen die Heizkosten besser abschätzen können. Gebäude mit hohen Energiekosten werden zukünftig schlechter zu vermieten, verpachten und zu veräußern sein. Gebäude mit günstigeren Energieeigenschaften und damit geringeren Energiekosten, werden daher bei vergleichbarer Lage, Ausstattung und Größe leichter in Bestand-zu-Geben sein. Entsprechend werden In-Bestand-Nehmer bei schlechteren Energiekennzahlen nur zur Zahlung eines geringeren Preises bereit sein.

Wird der auf die Energiekosten entfallene Anteil reduziert, kann diese Einsparung auf den Hauptmietzins aufgeschlagen werden. Dabei wird das Nutzentgelt nicht erhöht und damit ergibt sich kein Nachteil für den Nutzer. Die Reduktion der Energiekosten kann durch einen Aufschlag auf die Marktmiete kompensiert werden, was mit den aus Nutzerperspektive ausschlaggebenden Gesamtmietkosten begründet wird.

In diesem Berechnungsansatz wird dem zufolge die Differenz des Heizenergiebedarfs der zu bewerteten Immobilie zu einem festgelegten Referenzwert mit einem durchschnittlichen Preis für Energieträger ausgepreist und auf den ansonsten erzielbaren Nettomietzins pro Quadratmeter vermietete Nutzfläche aufgeschlagen.

6.3 Auswirkungen auf Gebäude im Geltungsbereich des MRG

Das MRG regelt die „Erhaltung“ des Mietgegenstandes.

Erhaltung

§ 3. (1) Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Im übrigen bleibt § 1096 des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs unberührt.

6.3.1 Auswirkungen bei Bestandsverträgen

Wie wirkt sich nun der Energieausweis auf bereits bestehende Mietverhältnisse aus? Können nun Mieter, basierend auf den Feststellungen im Energieausweis Mietminderungsansprüche geltend machen oder den Vermieter zur Anhebung des energetischen Zustandes der Mietsache verpflichten?

Die kurze und klare Antwort:

Der Mieter hat ein Recht darauf, dass ihm der Energieausweis seines Mietobjektes auf verlangen vorgelegt und ausgehändigt wird. Der Energieausweis dient der Information.

6.3.2 Auswirkungen bei Neuerrichtung von Mietverträge

Der Vermieter hat dem Mieter bei Vertragserrichtung dem Mieter den Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen. Der Vermieter sollte lediglich darauf achten, im Zuge der In-Bestand-Gabe des Mietobjektes, die Daten aus dem Energieausweis nicht zum Inhalt des Mietverhältnisses zu machen. Ansonsten wären die Daten aus dem Energieausweis als Beschaffenheit der Mietsache vereinbart und damit einklagbar, wenn die Mietsache nicht den im Energieausweis genannten Daten entspricht.

Es wird darauf hinweisen, dass der Vermieter bei der Errichtung des Mietvertrages den Energieausweis als Anhang führen soll und zur doppelten Vorsicht noch darauf hinweisen kann, dass der besagte Energieausweis nur zur Information dient. Ansonsten würde der Energieausweis Daten zur Beschaffenheit der Mietsache dokumentieren. Damit hätte der Vermieter eine Verknüpfung zum MRG hergestellt und der Mieter könnte einklagen.

Wenn die Mietsache nicht den aktuellen, bau- und heizungstechnischen Regeln der Technik entspricht und keine gesonderte Beschaffenheitsvereinbarung mit dem Mieter geschlossen wurde, so ist der Vermieter nach § 3 MRG nur zur Erhaltung der bestehenden Sache verpflichtet. Daraus kann keine Verpflichtung des Vermieters zur Verbesserung der Mietsache abgeleitet werden. Allerdings darf der Mieter erwarten, dass die angemietete Wohnung eine Lebensweise zulässt, die dort seit Jahrzehnten üblich ist und dem allgemeinen Lebensstandard entspricht. Wenn eine Wohnung beheizbar ist und mit der vorhandenen Heizung ausreichende Temperaturen erzielt werden können, auch wenn der Verbrauch an Heizenergie sehr hoch sein sollte, ist der Standard der Altbauwohnung gegeben.

Die Ausstattungskategorie sind in § 15a(1) und die Kategoriebeiträge sind in § 15a(3) MRG geregelt.

Ausstattungskategorien und Kategoriebeiträge

§ 15a. (1) Eine Wohnung hat die Ausstattungskategorie

1. A, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, ihre Nutzfläche mindestens 30 m² beträgt, die Wohnung zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht und über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt;
2. B, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht;
3. C, wenn sie in brauchbarem Zustand ist und zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt;
4. D, wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist.

(2) Die Ausstattungskategorie nach Abs. 1 richtet sich nach dem Ausstattungszustand der Wohnung im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags. Eine Wohnung ist in eine Ausstattungskategorie auch bei Fehlen eines Ausstattungsmerkmals einzuordnen, wenn das fehlende Ausstattungsmerkmal, nicht jedoch eine Badegelegenheit, durch ein oder mehrere Ausstattungsmerkmale einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen wird. Ist im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags die Wohnung oder ein Ausstattungsmerkmal nicht brauchbar oder entspricht eine Badegelegenheit nicht dem zeitgemäßen Standard, so ist dies für die Einstufung der Wohnung im Categoriesystem nur zu berücksichtigen, wenn der Mieter die Unbrauchbarkeit oder das Fehlen des zeitgemäßen Standards dem Vermieter angezeigt und dieser den Mangel nicht in angemessener Frist, höchstens aber binnen dreier Monate ab Zugang der Anzeige, behoben hat.

(3) Der Kategoriebetrag je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat wird für die Ausstattungskategorie

1. A mit 3,25 Euro,
2. B mit 2,44 Euro,
3. C mit 1,62 Euro,
4. D mit 0,81 Euro

festgesetzt und entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 valorisiert.

Der Anhang des Energieausweises:

Der Energieausweis muss Empfehlungen für Verbesserungsmaßnahmen der (Alt)Immobilie beinhalten. Eine Pflicht zur Modernisierung und Verbesserung der Mietsache in energetischer Hinsicht, die der Mieter erzwingen könnte, besteht nicht.

Szenario:

Für den Fall, dass die Empfehlungen des Energieausweises für die Verbesserungsmaßnahmen des Gebäudes nachgekommen werden würde, ergebe sich folgendes Szenario:

Für den Fall, dass es sich bei der Neuvergabe der Wohnung um eine Wohnung der Standardkategorie A, B oder C (§ 15a (1) und (2) MRG), siehe oben, handelt, so darf der Vermieter nach § 16 MRG eine Miete nach Richtwertgesetz (kurz RichtWG) begehren.

Die Mietzinshöhe beträgt hierbei, unterschiedlich nach den Bundesländern, z.B.: für Wien seit 1. April 2012 € 5,16.

Zu diesem Mietzins können Zu- und Abschläge für Innenstadtlage, Ausstattung, Verkehrsanbindung, Ruhelage, Infrastruktur, Bahn- und oder Autobahnanbindung, Nähe zur Fußgängerzone oder zur Universität, und dgl. vereinbart werden.

Doch in der Höhe laut RichtWG gedeckelt mit 33vH vom Mietzins, in Wien € 5,16.

Für den Fall, dass diese Zuschläge in der Höhe noch nicht ausgeschöpft wären, so könnte man hier einen anteiligen, der Nutzfläche der Wohnung am Gebäude entsprechenden, Zuschlag für die thermische Sanierung des Gebäudes zuschlagen.

6.4 Divergierende Standpunkte und Ziele

Ökologische Ziele und ökonomische Ziele:

Die ökonomischen Motive den HWB zu senken sind gegeben. Die Ressourcen auf unserem Planeten sind endlich. Der Club-of-Rome hat auf die Grenzen des Wachstums hingewiesen. Seither sollte besonders im Energieverbrauch ein Umdenken einsetzen.

Jeder „In-Bestand-Nehmer“ wie „In-Bestand-Geber“ von Gebäuden ist gefordert seinem, ihm möglichen ökologischen Beitrag zu leisten.

Man kann diese guten Vorsätze leicht in Kyoto-Protokolle und in EU-Richtlinien verfassen. Gute Vorsätze sind gut, aber die (rasche) Umsetzung ist eine Sache für sich. Gesetze, Verordnungen und die Bauordnung sind als Mindeststandard einzuhalten. Für den Fall, dass jemand einen besseren „ökologischen Fußabdruck“ hinterlassen will, sei dies sehr löblich!!

Legislative Vorgabe

Im juristischen Sinne hat der Bauherr bei der Errichtung eines neuen Gebäudes die Bauordnung des Bundeslandes einzuhalten.

Bei bestehender Baussubstanz ist die Sache sehr komplex. Die divergierenden Gesetze und Verordnungen machen die Umsetzung sehr schwierig. Die Vorlaufzeiten für Gesetzesänderungen sind lang.

Steuerliche Aspekte und Lenkungsmaßnahmen:

Soll der Staat ökologisches Bauen fördern? Gehen dadurch doch Steuereinnahmen und das Abgabenaufkommen zurück. Man denke nur an die Umweltabgaben auf Energie.

Technischer Standpunkt:

Technisch ist die Errichtung eines Niedrigenergiehauses möglich. Auch ein Energie-Plushaus ist technisch machbar.

Der wirtschaftlich-technische Standpunkt:

Das Ziel liegt nicht darin die HWB-Kosten um jeden Preis zu senken. Mit zunehmender Technisierung kann man die Energiekosten weiter senken. Die Haustechnik ist teuer in Anschaffung und Betrieb. Die Wartungsverträge sind sehr kostenintensiv. Weiters sei zu bedenken, dass mit fortschreitender Technisierung und Erhöhung des Automatisierungsgrades die Fehler sich häufen und die Störanfälligkeit steigt. Bei hoch technisierten Anlagen ist und die Umstellung der Anlagen nur mehr beschränkt möglich ist. Auf Änderungen externer Faktoren kann nur schwer reagiert werden und die Nutzungszeit wird kürzer.

Das Ziel liegt in der Optimierung!!!

Index

Literatur

- | | |
|-------------------|--|
| Brunner Christian | Brunner Christian: Auswirkungen des Energieausweises auf die Liegenschaftsbewertung, Hamburg, Diplomica-Verlag, 31.Januar 2010 |
| Kranewitter H. | Kranewitter Heimo: Liegenschaftsbewertung 6. überarbeitete Auflage, Wien, Verlag MANZ, 2010 |
| Kranewitter H. | Kranewitter Heimo: Stellenwert des Energieausweises in der Immobilienbewertung, Wien, Verlag: energy 1/2008, |
| Stabentheiner J. | Stabentheiner Johannes: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Wien, Verlag MANZ, 2010 |

Links

| | |
|--|---|
| Deutsche Energie Agentur | www.dena.de verfügbar am 4. März 2013 |
| Energieberechnung | www.energieberatung-haustechnik.de verfügbar am 12. Mai 2013 |
| Energie Tirol | www.energietirol.at verfügbar am 28. Mai 2013 |
| Kranewitter H. | www.kranewitter.com/ verfügbar am 2. Oktober 2012 |
| Landes Energie Verein | www.lev.at verfügbar am 20.3. 2013 |
| Land Baden-Württemberg | www.energiesparchek.de verfügbar am 18.5.2013 |
| OIB-Richtlinie | www.oib.or.at verfügbar am 12.02.2013 |
| Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik | www.zamg.ac.at verfügbar am 04.04.2013 |
| Energie Einsparverordnung | www.enev-online.de verfügbar am 25.06.2013 |

Bezugsnormen und Rechtsvorschriften

ÖNORM B 8110 -1 „Wärmeschutz im Hochbau – Anforderungen an den Wärmeschutz und Deklaration des Wärmeschutzes von Gebäuden/Gebäudeteilen - Wärmebedarf und Kühlbedarf“

ÖNORM B 8110 -2 „Wärmeschutz im Hochbau – Wasserdampfdiffusion und Kondensationsschutz“

ÖNORM B 8110 -3 „Wärmeschutz im Hochbau – Wärmespeicherung und Sonneneinflüsse“

ÖNORM B 8110 -4 (2011-07-15) – „Wärmeschutz im Hochbau - Betriebswirtschaftliche Optimierung des Wärmeschutzes“

ÖNORM B 8110 -5 (2001-03-01) – „Wärmeschutz im Hochbau – Klimamodell und Nutzungsprofile“

ÖNORM B 8110 -6 (2010-01-01) – „Wärmeschutz im Hochbau – Grundlagen und Nachweisverfahren – Heizwärmebedarf und Kühlbedarf“

ÖNORM H 5055 (2011-11-01) – „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden – Begleitende Dokumente zum Energieausweis – Befund, Gutachten, Ratschläge und Empfehlungen“

ÖNORM H 5056 – „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden – Heiztechnik-Energiebedarf“

ÖNORM H 5057 – „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden – Raumluftechnik-Energiebedarf für Wohn- und Nichtwohngebäude“

ÖNORM H 5058 – „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden – Kühltechnik-Energiebedarf“

ÖNORM H 5059 – „Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden – Beleuchtungsenergiebedarf“

Anlagen

| | |
|-------------------------------|-------|
| EU-Gebäuderichtlinie | A-I |
| Energieausweis-Vorlage-Gesetz | A-II |
| Liegenschaftsbewertungsgesetz | A-III |
| Mietrechtsgesetz | A-V |
| Richtwertgesetz | A-V |

EU – Gebäuderichtlinie

http://eur-lex.europa.eu/smartapi/cgi/sga_doc?smartapi!celexplus!prod!DocNumber&lg=de&type_doc=Directive&an_doc=2002&nu_doc=91

EAVG

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012

http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblAuth/BGBLA_2012_I_27/BGBLA_2012_I_27.html

LBG

Liegenschaftsbewertungsgesetz

<http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036>

MRG

Mietrechtsgesetz

[RIS - Bundesgesetzblatt authentisch ab 2004 - BGBl. I Nr. 50/2013](#)

RichtWG

Richtwertgesetz

http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblAuth/BGBLA_2009_I_25/BGBLA_2009_I_25.pdf

Selbstständigkeitserklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel angefertigt habe.

Stellen, die wörtlich oder sinngemäß aus Quellen entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht.

Diese Arbeit wurde in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt.

Vöcklabruck, den 14. Juni 2013

Gerhard Kranzl